



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1866630 - SP (2020/0061253-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ALVES CARDOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130
SYLVIO EDUARDO CORREIA NOVELLO - SP278419
RECORRIDO : BENEDITO ALEIXO
RECORRIDO : SONIA MARIA ALEIXO
ADVOGADO : WAGNER GARCIA DA FONSECA ROSA - SP333581
INTERES. : PARTICIPAÇÕES BELLINI LTDA
ADVOGADO : JOSÉ HENRIQUE LEITE SANTOS DA SILVA - SP233177

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. LEI ESTADUAL. NÃO CONHECIMENTO. CONTRATO DE CORRETAGEM. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TEMA 938 DO STJ.

1. No tocante à alegada ofensa na concessão da gratuidade de justiça, o recorrente ampara seu pleito na Lei Estadual 11.608/2003. Entretanto, sabe-se que o recurso especial se presta à uniformização do direito federal, de modo que esta parte das alegações não comporta conhecimento.

2. Conforme consolidado no Tema 938 do STJ, "(i) 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, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP)".

3. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1866630 - SP (2020/0061253-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ALVES CARDOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130
SYLVIO EDUARDO CORREIA NOVELLO - SP278419
RECORRIDO : BENEDITO ALEIXO
RECORRIDO : SONIA MARIA ALEIXO
ADVOGADO : WAGNER GARCIA DA FONSECA ROSA - SP333581
INTERES. : PARTICIPAÇÕES BELLINI LTDA
ADVOGADO : JOSÉ HENRIQUE LEITE SANTOS DA SILVA - SP233177

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. LEI ESTADUAL. NÃO CONHECIMENTO. CONTRATO DE CORRETAGEM. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TEMA 938 DO STJ.

1. No tocante à alegada ofensa na concessão da gratuidade de justiça, o recorrente ampara seu pleito na Lei Estadual 11.608/2003. Entretanto, sabe-se que o recurso especial se presta à uniformização do direito federal, de modo que esta parte das alegações não comporta conhecimento.

2. Conforme consolidado no Tema 938 do STJ, "(i) 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, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP)".

3. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ALVES CARDOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

APELAÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESOLUÇÃO - DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO POR PARTE DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA TÃO SOMENTE PARA A RESILIÇÃO CONTRATUAL EM FACE DE PARTICIPAÇÕES BELINI E IMPROCENTE EM RELAÇÃO ALVES CARDOSO - RECURSO - GRATUIDADE PROCESSUAL - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO ESTADO DE MISERABILIDADE - EXCEPCIONALIDADE - DIFERIMENTO DAS CUSTAS - LEGITIMIDADE DA INTERMEDIADORA - VALORES PAGOS A TÍTULO DE CORRETAGEM E PROPAGANDA - SERVIÇO DE CORRETAGEM PRESTADO - PROPAGANDA QUE É INERENTE A ATIVIDADE EMPRESARIAL - DECOTE DE 50% DO MONTANTE PAGO - CLÁUSULA QUE PREVÊ A DEVOLUÇÃO DE SOMENTE 40% DO VALOR DESEMBOLSADO - ILEGALIDADE - ONEROSIDADE EXCESSIVA - DEVOLUÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS - PERCENTUAL ACEITO PELA JURISPRUDÊNCIA - LEI 13.786/2018 - INAPLICABILIDADE - CONTRATO FIRMADO ANTES DA SUA EDIÇÃO - ARRAS - RETENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - DESPESAS DE CONDOMÍNIO -

DEVOLUÇÃO DE RIGOR - JUROS DE MORA A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO, CONFORME RESP 1.013.249/PE E RESP 1.008.610/RJ - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO EM PARTE. (e-STJ fls. 220/221)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 279/281).

No recurso especial, alega-se violação ao entendimento do firmado em sede de recurso repetitivo no Tema 938 e ofensa aos art. 101, § 2º, 141 e 492 do Código de Processo Civil.

Argumenta que o tema repetitivo diz teria decidido que em contratos de corretagem a prescrição seria trienal, bem como sobre a validade da cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

Diz que

13. O juiz de primeiro grau entendeu que, uma vez que perfeitamente prestado o serviço de corretagem não assistia razão ao pedido de restituição dos Recorridos, que usufruíram dos serviços de corretagem e publicidade prestado pela Recorrente, razão pela qual julgou improcedente a ação quanto a esta, nos termos do artigo 487, I, do CPC.

14. Destarte, nem se observou o prazo prescricional propriamente dito, vez que reconhecido que o serviço de corretagem foi prestado, não tendo esta Recorrente qualquer responsabilidade quanto à rescisão pleiteada e consequente devolução de valores.

15. Ocorre que, mesmo absolutamente comprovado que os Recorridos firmaram livremente o contrato de corretagem e publicidade (22/03/2014), mais de três anos antes do ajuizamento da presente demanda (06/12/2017), o acórdão reformou o que decidido em primeira instância, condenando a empresa de corretagem a restituir 50% (cinquenta por cento) do que recebeu a título de corretagem, entendendo que tal valor era de publicidade, além dos ônus da sucumbência.

(...)

18. Vale ressaltar que o contrato de prestação de serviços de corretagem, que engloba a publicidade, pelo qual os Recorridos buscam a restituição, foi firmado em 22/03/2014 (fls. 19/20), entretanto só o reclamaram quando ficou inviável a manutenção das prestações do lote, mais de três anos após tal data (Ação distribuída em 06/12/2017), e aproveitaram para pleitear tudo o que um dia despenderam para adquirir o imóvel.

19. Por óbvio que os serviços de corretagem se encerraram com o resultado útil, ou seja, a aproximação das partes vendedora e os compradores, que culminou a contratação (fls. 21/39)."

Sustenta a ocorrência de julgamento *extra petita*, pois não teria havido qualquer pleito dos recorridos quanto à concessão do diferimento das custas caso não lhes assistisse o direito à justiça gratuita, bem como não não haveria previsão de tal concessão de ofício, nos termos da Lei Estadual 11.608/2003.

Da mesma forma, o julgamento *extra petita* estaria configurado quando da condenação da recorrente à devolução de 50% dos valor pagos quanto à publicidade.

Por fim, requer o provimento do recurso especial.

Contrarrazões às e-STJ fls. 314/320.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar em parte.

No tocante à alegada ofensa na concessão da gratuidade de justiça, o recorrente ampara seu pleito na Lei Estadual 11.608/2003. Entretanto, sabe-se que o recurso especial se presta à uniformização do direito federal, de modo que esta parte das alegações não comporta conhecimento.

Quanto à alegada incidência da prescrição, melhor sorte assiste à recorrente.

Isso porque a conclusão do TJSP no sentido de que o prazo prescricional incidente no presente caso seria de 5 anos diverge do entendimento consagrado pelo STJ em sede de recurso repetitivo. Vê-se que o Tema 938 consolidou a "(i) 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, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP)".

Extraí-se dos autos que o contrato firmado entre as partes foi firmado em 22/03/2014, tendo a ação sido distribuída em 06/12/2017, superando, portanto, o prazo prescricional de 3 anos.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, dou-lhe provimento, no sentido de reconhecer a incidência da prescrição trienal no caso concreto.

Consequentemente, inverte os ônus de sucumbência, fixando os honorários advocatícios em R\$ 1.000,00, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.866.630 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0061253-0

Número de Origem:
10472627320178260602

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALVES CARDOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130

SYLVIO EDUARDO CORREIA NOVELLO - SP278419

RECORRIDO : BENEDITO ALEIXO

RECORRIDO : SONIA MARIA ALEIXO

ADVOGADO : WAGNER GARCIA DA FONSECA ROSA - SP333581

INTERES. : PARTICIPAÇÕES BELLINI LTDA

ADVOGADO : JOSÉ HENRIQUE LEITE SANTOS DA SILVA - SP233177

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de agosto de 2025