



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2063546 - SP (2023/0105315-5)

**RELATOR** : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
**RECORRENTE** : BRUNO RANGEL  
**ADVOGADO** : BRUNO NUNES FERREIRA - SP283328  
**RECORRIDO** : ATP ADELAIDE PARTICIPACOES LTDA  
**RECORRIDO** : IX. INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA  
**OUTRO NOME** : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA  
**OUTRO NOME** : AGRE URBANISMO S/A  
**ADVOGADOS** : FABIO RIVELLI - SP297608  
THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO. PROCESSUAL CIVIL. QUESTÃO FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. PESSOA JURÍDICA. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. PROVA DA CONDIÇÃO QUE LEGITIMA O BENEFÍCIO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Nos termos do Tema 938/STJ, incide a "*prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ...*" (artigo 206, § 3º, IV, do CC).

2. Não tendo havido pronunciamento no acórdão do Tribunal de Justiça sobre o conteúdo normativo dos dispositivos tidos por violados, ressen-te-se o especial do necessário prequestionamento. Súmula 211/STJ.

3. Consoante a Súmula 481/STJ, o direito à gratuidade da justiça da pessoa jurídica depende da demonstração de sua impossibilidade de arcar com as despesas processuais. Firmar conclusão em sentido contrário à adotada pelo acórdão recorrido, no sentido de deferir o benefício, no caso concreto, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de abril de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2063546 - SP (2023/0105315-5)

**RELATOR** : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
**RECORRENTE** : BRUNO RANGEL  
**ADVOGADO** : BRUNO NUNES FERREIRA - SP283328  
**RECORRIDO** : ATP ADELAIDE PARTICIPACOES LTDA  
**RECORRIDO** : IX. INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA  
**OUTRO NOME** : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA  
**OUTRO NOME** : AGRE URBANISMO S/A  
**ADVOGADOS** : FABIO RIVELLI - SP297608  
THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO. PROCESSUAL CIVIL. QUESTÃO FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. PESSOA JURÍDICA. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. PROVA DA CONDIÇÃO QUE LEGITIMA O BENEFÍCIO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Nos termos do Tema 938/STJ, incide a "*prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ...*" (artigo 206, § 3º, IV, do CC).
2. Não tendo havido pronunciamento no acórdão do Tribunal de Justiça sobre o conteúdo normativo dos dispositivos tidos por violados, ressen-te-se o especial do necessário prequestionamento. Súmula 211/STJ.
3. Consoante a Súmula 481/STJ, o direito à gratuidade da justiça da pessoa jurídica depende da demonstração de sua impossibilidade de arcar com as despesas processuais. Firmar conclusão em sentido contrário à adotada pelo acórdão recorrido, no sentido de deferir o benefício, no caso concreto, encontra óbice na Súmula 7/STJ.
4. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BRUNO RANGEL com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 1.142):

*Apelação Cível Compra e venda – Revisão contratual c. c. indenização por atraso na entrega - Procedência com condenação das rés na restituição do valor da corretagem, restituição do valor cobrado de IPTU, lucros cessantes*

*e indenização por danos morais.*

*Recurso das partes - Ré pretende ver reconhecida a ilegitimidade para responder pela corretagem, a extinção do processo diante do pedido de recuperação judicial, a improcedência da restituição do IPTU, não ser condenada nos lucros cessantes e indenização por danos morais - Autor busca a anulação da sentença ou seja declarada nula a cláusula que prevê atualização monetária mensal pelo IGPM, o recálculo do contrato, sem incidência da tabela price, incidência de correção monetária e juros nos lucros cessantes.*

*Legitimidade passiva ad causam da ré na condição de promitente vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem - Teses firmadas no julgamento dos recursos especiais repetitivos n. 1.551.951/SP e 1.551.968/SP, perante o STJ que não impede o seguimento da ação de conhecimento, não sendo o caso de extinção do feito - Corretagem indevida - Ausência de destaque do valor no contrato - Prescrição, no entanto, que é de trienal - Teses firmadas no julgamento dos recursos especiais repetitivos n. 1.551.951/SP e 1.551.968/SP, perante o STJ - No caso, dividido o pagamento da corretagem em três parcelas, somente a última não foi alcançada pela prescrição - Matéria reconhecida de ofício - Cláusula de transferência da responsabilidade do pagamento do IPTU antes da imissão na posse que é abusiva - Precedentes do STJ e deste Corte - Atraso na entrega dos lotes que é incontroversa e injustificada - Indenização pela não fruição que é devida, no caso concreto, mesmo em se tratando de lotes, porquanto o autor não pretende a resolução do contrato, restando caracterizado o prejuízo diante da não entrega - Percentual de 0,5% sobre o valor do contrato mantido - Indenização por danos morais devida - Autor teve seu nome negativado sendo inscrito no rol dos inadimplentes em razão da transferência, abusiva, da obrigação de pagamento do IPTU - Montante de R\$ 10.000,00 que fica mantido - Anulação da sentença indevida - Clausula que prevê correção mensal pelo IGPM que não configura ilegalidade ou abuso, conforme jurisprudência - Previsão no contrato - Aplicação dos juros que deve ser revista - Perícia realizada que concluiu pela ausência de previsão do método de amortização e pela capitalização dos juros - Abusividade configurada - Desrespeitado o dever de informação ante a não previsão no contrato - Aplicação das súmulas 121 do STF e 539 do STJ - Parcelas que devem ser recalculadas sem aplicação dos juros compostos - Valor pago a maior que deve servir de amortização do saldo devedor e utilizado o sistema SAC de amortização - Correção sobre o valor dos lucros cessantes que se dá mediante a correção do valor do contrato, conforme sentença, sendo indevida nova correção sob pena de caracterizar bis in idem - Juros de mora devidos desde a citação - Sentença parcialmente reformada para que seja considerado prescrita parte do pedido de restituição da comissão de corretagem e reconhecida a abusividade da utilização dos juros compostos e do método de amortização não previstos, com recálculo do saldo devedor e parcelas, em sede de cumprimento de sentença - Recursos parcialmente providos.*

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fl. 1.240):

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C. C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. APELOS PARCIALMENTE PROVIDOS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO, COM EFEITOS DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DAS HIPÓTESES QUE AUTORIZAM OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, CONFORME ART. 1.022 DO CPC. EFEITO INFRINGENTE OU MODIFICATIVO QUE SÓ PODE SER**

*ACOLHIDO EM SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS, QUANDO A DECISÃO TENHA ADOTADO PREMISSE EQUIVOCADA, INCLUSIVE PARA FINS DE PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS REJEITADOS.*

Afirma o recorrente, além de dissídio pretoriano, que há violação ao art. 205 do CC, sustentando que a prescrição não é de três, mas de dez anos.

Aduz terem sido violados os arts. 341 e 344, ambos do CPC, porque não teria tido impugnação específica quanto ao pedido de aplicação do IGPM de forma mensal e quanto ao método de amortização do saldo devedor (juros remuneratórios).

Alega que há vulneração aos arts. 98 e 99, ambos do CPC, porque não teria ficado demonstrado que a recorrida tenha direito ao benefício da justiça gratuita.

Sem contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

## **VOTO**

De início, não há nada a alterar no acórdão ao reconhecer a incidência da prescrição de três anos, porquanto está de acordo com o decidido no Tema Repetitivo 938/STJ:

*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) (REsp n. 1.551.956/SP)*

Confira-se a ementa do REsp 1.551.956/SP:

*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 n. 1.551.956/SP, relator **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016)*

De outra parte, não há prequestionamento em relação ao conteúdo normativo dos arts. 341 e 344, ambos do CPC, porque sobre eles não emitiu o Tribunal de origem

pronunciamento e, rejeitados embargos de declaração, não suscitam as razões recursais violação ao art. 1.022 do CPC. Incide, portanto, a Súmula 211/STJ.

Por fim, o acórdão recorrido concluiu que, na espécie, estaria, sim, demonstrada a necessidade de deferimento da gratuidade de justiça. A alegação do recorrente é a de que não teria a recorrida provado a condição que legitima a concessão do benefício, questão que é imprópria ao veio do recurso especial, ante a necessidade de se reexaminar provas, vedada pela Súmula 7/STJ.

Assim, a contrario *sensu*:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESERÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. NECESSIDADE DE PROVA DA HIPOSSUFICIÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO LEGAL FAVORÁVEL. SÚMULA 481/STJ. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.*

*1. "É desnecessário o preparo do recurso cujo mérito discute o próprio direito ao benefício da assistência judiciária gratuita. Não há lógica em se exigir que o recorrente primeiro recolha o que afirma não poder pagar para só depois a Corte decidir se faz jus ou não ao benefício" (AgRg nos EREsp 1.222.355/MG, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Corte Especial, julgado em 4/11/2015, DJe de 25/11/2015).*

*2. Não configura ofensa ao art. 489 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.*

*3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a concessão do benefício de gratuidade da justiça a pessoa jurídica somente é possível quando comprovada a precariedade de sua situação financeira, inexistindo, em seu favor, presunção de insuficiência de recursos. Súmula 481/STJ.*

*4. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, considerou inexistente a comprovação da hipossuficiência financeira alegada para a concessão da gratuidade de justiça. A revisão dessa conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada nesta instância, nos termos da Súmula 7/STJ.*

*5. O entendimento adotado pelo acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.*

*6. Agravo interno provido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.*

*(AgInt no REsp n. 2.149.406/AC, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025)*

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. INEXISTÊNCIA EMBARGOS À EXECUÇÃO. PESSOA JURÍDICA. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. PROVA DA HIPOSSUFICIÊNCIA. REEXAME FÁTICO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. O julgamento monocrático de recurso inadmissível, pela Presidência do STJ, encontra previsão no art. 21-E, V, do RISTJ, que possibilita ao Presidente desta Corte, antes da distribuição, não conhecer de recurso*

*inadmissível, prejudicado ou que não tiver impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida. Desse modo, inexistente violação do princípio da colegialidade, ainda mais quando subsiste a possibilidade da interposição de agravo interno contra a deliberação unipessoal.*

**2. A alteração da conclusão do acórdão recorrido de não ter ficado comprovados os requisitos para a concessão do benefício da justiça gratuita pleiteado exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.**

*3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.*

*4. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 2.709.209/RS, relator **Ministro MOURA RIBEIRO**, **Terceira Turma**, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024)

Ante o exposto, conhece-se parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nega-se-lhe provimento.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**REsp 2.063.546 / SP**

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0105315-5

Número de Origem:

10100629720158260506 1010062972015826050650000 20220000213072 20220000395850

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : BRUNO RANGEL

ADVOGADO : BRUNO NUNES FERREIRA - SP283328

RECORRIDO : ATP ADELAIDE PARTICIPACOES LTDA

RECORRIDO : IX. INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E  
CORRETORA LTDA

OUTRO NOME : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E  
CORRETORA LTDA

OUTRO NOME : AGRE URBANISMO S/A

ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

FABIO RIVELLI - SP297608

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA  
E VENDA

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2025