



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175892 - TO (2024/0386161-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MEDEIROS IMOVEIS
ADVOGADO : MARCUS DOS SANTOS VIEIRA - TO007600
RECORRIDO : ELIZABETH CAETANO LINHARES
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ SOUSA BORGES - TO000413B

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL POR IMOBILIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO DE CONSUMO E PRECLUSÃO. ÔNUS DA PROVA NA EXIBIÇÃO /PRESTAÇÃO DE CONTAS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto por empresa administradora de imóveis contra acórdão que, em ação de exigir contas, reconhece relação de consumo, fixa a legitimidade passiva da imobiliária e mantém a condenação ao pagamento do saldo devedor decorrente de acordo de aluguéis não integralmente repassados à proprietária
2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de questões essenciais (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; art. 93, IX, da Constituição Federal); (ii) a administradora é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de exigir contas; (iii) a cláusula compromissória de arbitragem prevalece, afastando a jurisdição estatal; e (iv) houve indevida inversão do ônus da prova na prestação de contas.
3. A prestação jurisdicional se encontra adequada e suficiente quando o Tribunal decide a matéria com fundamentação capaz de resolver a controvérsia, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes. No caso, o acórdão reconhece o vínculo

material e atribui à administradora o dever de prestar contas, amparado na prova dos autos, inclusive procuração com amplos poderes para administrar o bem.

4. A administradora de imóvel locado é parte legítima para prestar contas dos valores que geriu no exercício do mandato de administração, especialmente quando intermedeia acordo de pagamento de aluguéis. Revisar a conclusão das instâncias ordinárias quanto à extensão dos poderes outorgados e às obrigações assumidas demanda interpretação de cláusulas e reexame de provas, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. A convenção de arbitragem é afastada quando se reconhece relação de consumo e contrato de adesão sem observância das cautelas legais. Ademais, a preliminar foi rejeitada no saneamento, incidindo a preclusão. A pretensão de descaracterizar a relação de consumo e reabrir debate probatório atrai os óbices das Súmulas 7/STJ e 83/STJ, conforme precedentes citados.

6. Na ação de exigir contas, uma vez demonstrada a relação jurídica que impõe o dever de prestar contas (fase inicial), compete ao administrador apresentar contas detalhadas e comprovar os repasses. 7. A exigência de que a autora prove fato negativo (não recebimento) é inadequada; a suficiência da documentação apresentada pela administradora é matéria fático-probatória insuscetível de revisão em recurso especial (Súmula 7/STJ).

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175892 - TO (2024/0386161-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MEDEIROS IMOVEIS
ADVOGADO : MARCUS DOS SANTOS VIEIRA - TO007600
RECORRIDO : ELIZABETH CAETANO LINHARES
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ SOUSA BORGES - TO000413B

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL POR IMOBILIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO DE CONSUMO E PRECLUSÃO. ÔNUS DA PROVA NA EXIBIÇÃO /PRESTAÇÃO DE CONTAS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto por empresa administradora de imóveis contra acórdão que, em ação de exigir contas, reconhece relação de consumo, fixa a legitimidade passiva da imobiliária e mantém a condenação ao pagamento do saldo devedor decorrente de acordo de aluguéis não integralmente repassados à proprietária

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de questões essenciais (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; art. 93, IX, da Constituição Federal); (ii) a administradora é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de exigir contas; (iii) a cláusula compromissória de arbitragem prevalece, afastando a jurisdição estatal; e (iv) houve indevida inversão do ônus da prova na prestação de contas.

3. A prestação jurisdicional se encontra adequada e suficiente quando o Tribunal decide a matéria com fundamentação capaz de resolver a controvérsia, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes. No caso, o acórdão reconhece o vínculo

material e atribui à administradora o dever de prestar contas, amparado na prova dos autos, inclusive procuração com amplos poderes para administrar o bem.

4. A administradora de imóvel locado é parte legítima para prestar contas dos valores que geriu no exercício do mandato de administração, especialmente quando intermedeia acordo de pagamento de aluguéis. Revisar a conclusão das instâncias ordinárias quanto à extensão dos poderes outorgados e às obrigações assumidas demanda interpretação de cláusulas e reexame de provas, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. A convenção de arbitragem é afastada quando se reconhece relação de consumo e contrato de adesão sem observância das cautelas legais. Ademais, a preliminar foi rejeitada no saneamento, incidindo a preclusão. A pretensão de descaracterizar a relação de consumo e reabrir debate probatório atrai os óbices das Súmulas 7/STJ e 83/STJ, conforme precedentes citados.

6. Na ação de exigir contas, uma vez demonstrada a relação jurídica que impõe o dever de prestar contas (fase inicial), compete ao administrador apresentar contas detalhadas e comprovar os repasses. 7. A exigência de que a autora prove fato negativo (não recebimento) é inadequada; a suficiência da documentação apresentada pela administradora é matéria fático-probatória insuscetível de revisão em recurso especial (Súmula 7/STJ).

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MEDEIROS IMÓVEIS (MEDEIROS IMÓVEIS) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, da relatoria do Desembargador ADOLFO AMARO MENDES, assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. IMOBILIÁRIA CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CDC. VÍNCULO MATERIAL QUE UNE OS LITIGANTES. LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. COMPROVAÇÃO DE RECUSA DE REPASSE DE VALORES. ACORDO EXTRAJUDICIAL. DEVER DE PRESTAR CONTAS. RECURSO NÃO PROVIDO. HONORÁRIOS RECURSAIS MAJORADOS 15% VALOR DA CONDENAÇÃO.

O art. 17, do CPC vigente, exige que, para propor a ação, é necessário que a parte postulante tenha interesse, que é determinado pela necessidade e utilidade do provimento jurisdicional pretendido, como também pela adequação do procedimento escolhido.

Segundo o disposto no §1.º, do artigo 550, do CPC, deverá aquele que exige contas expor detalhadamente os motivos ensejadores da postulação, indicando os lançamentos que pretende questionar.

No presente caso, restou demonstrado o vínculo material que une os litigantes e que as contas cuja exibição se pretende é de responsabilidade da empresa requerida ora MEDEIROS IMÓVEIS.

Se o apelante não comprovou o repasse, do acordo extrajudicial firmado com o segundo correquerido, a quantia de R\$4.200,00(quatro mil e duzentos reais),sendo 10 parcelas de R\$400,00 e 1 parcela de R\$ 200,00, considerando o abatimento dos depósitos já repassados ao requerente a que se achava obrigado, não subsiste sua pretensão em obter a reforma da sentença, mormente porque a Apelante afirma ter negociado com o Locador (Elson Pereira Bueno) ao qual deixou de provar a inadimplência deste.

Recurso não provido. (e-STJ, fl. 310)

Conheceu-se dos embargos de declaração de MEDEIROS IMÓVEIS e não os acolheu (e-STJ, fls. 369-371).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, MEDEIROS IMÓVEIS aponta violação dos seguintes dispositivos: (1) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil (CPC), e art. 93, IX, da Constituição Federal, por negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal de origem, mesmo instado por meio de embargos de declaração, permaneceu omissos quanto a pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, notadamente sobre a ausência de cláusula contratual que impusesse responsabilidade a MEDEIROS IMÓVEIS e a inexistência de um contrato de administração de imóveis que fundamentasse a relação jurídica; (2) art. 17 do CPC, sustentando sua ilegitimidade passiva, pois atuou como mera mandatária da locadora, não sendo parte na relação locatícia e, portanto, não podendo ser responsabilizada por obrigações do locatário; (3) arts. 3º e 4º da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem), defendendo a validade e a obrigatoriedade da cláusula compromissória de arbitragem prevista no contrato de locação, que afastaria a competência do Poder Judiciário para julgar a causa, ressaltando que a relação jurídica não é de consumo e o contrato não é de adesão; e (4) arts. 320 e 371, I, do CPC, por inversão indevida do ônus da prova, ao alegar que caberia à autora/recorrida comprovar o fato constitutivo de seu direito, ou seja, a falha na prestação dos serviços e o efetivo recebimento dos valores pela imobiliária, não podendo ser exigida da MEDEIROS IMÓVEIS a produção de prova negativa.

Houve apresentação de contrarrazões por ELIZABETH CAETANO LINHARES (ELIZABETH), defendendo a manutenção do acórdão por entender que as questões

relativas à ilegitimidade passiva e à convenção de arbitragem configuram inovação recursal e matéria preclusa, e que os fundamentos da decisão recorrida estão em conformidade com a prova dos autos e a legislação aplicável (e-STJ, fls. 404-408).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Na origem, o caso cuida de Ação de Exigir Contas ajuizada por ELIZABETH em face de MEDEIROS IMÓVEIS e de ELSON PEREIRA BUENO. A autora narrou que contratou a imobiliária para administrar a locação de seu imóvel ao segundo réu. Alegou que, diante da inadimplência do locatário, a imobiliária informou ter firmado um acordo extrajudicial para o pagamento dos aluguéis atrasados, mas que parte desses valores nunca lhe foi repassada. Diante da ausência de prestação de contas sobre o referido acordo, ajuizou a ação para obter os documentos e a condenação ao pagamento dos valores eventualmente devidos.

O Juízo de primeira instância, no saneamento do feito, rejeitou a preliminar de convenção de arbitragem e decretou a revelia do locatário (ELSON PEREIRA BUENO). Na segunda fase do procedimento, após a autora manifestar concordância com o abatimento dos valores já recebidos, a sentença julgou procedente o pedido para homologar o saldo devedor de R\$ 4.200,00 [quatro mil e duzentos reais] constituindo título executivo judicial em desfavor dos réus, condenando-os solidariamente ao pagamento do valor apurado, além das custas e honorários advocatícios.

Inconformada, a imobiliária MEDEIROS IMÓVEIS interpôs recurso de apelação. O Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins negou provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença. O acórdão fundamentou que a relação entre a proprietária do imóvel e a imobiliária administradora configura relação de consumo, o que torna nula a cláusula de convenção de arbitragem por ser compulsória.

Afirmou, ainda, a legitimidade passiva da imobiliária, por ser a responsável pela gestão dos valores, e concluiu que, uma vez não comprovado o repasse integral dos valores do acordo, subsiste o dever de pagar o saldo apurado.

Os embargos de declaração opostos pela imobiliária foram rejeitados, por se entender que não havia vícios no acórdão e que a pretensão era de rediscussão do mérito.

Objetivo recursal

Trata-se de recurso especial que discute a responsabilidade de imobiliária, na qualidade de administradora de imóvel locado, pelo repasse de valores oriundos de acordo de pagamento de aluguéis em atraso firmado com o locatário.

O objetivo recursal é decidir se (i) o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não se manifestar sobre pontos considerados essenciais pela MEDEIROS IMÓVEIS; (ii) a imobiliária, como mera administradora do contrato, possui legitimidade para figurar no polo passivo da ação de exigir contas movida pela locadora; (iii) a cláusula de convenção de arbitragem estipulada em contrato de locação deve ser afastada sob o fundamento de se tratar de relação de consumo; e (iv) houve violação às regras de distribuição do ônus da prova ao se atribuir à imobiliária o dever de comprovar o não recebimento dos valores do locatário.

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional (violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC)

A MEDEIROS IMÓVEIS sustenta que o Tribunal tocantinense foi omissa ao não se manifestar sobre a ausência de cláusula contratual expressa que lhe impusesse responsabilidade e sobre a inexistência de um contrato de administração de imóveis nos autos, o que, em sua visão, tornaria a decisão carente de fundamentação.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

O acórdão recorrido e a decisão que julgou os embargos de declaração enfrentaram, de forma clara e suficiente, toda a controvérsia. A legitimidade e a responsabilidade da MEDEIROS IMÓVEIS não foram extraídas de uma cláusula isolada, mas da análise do conjunto fático-probatório e da natureza da relação jurídica estabelecida entre as partes. O Tribunal tocantinense foi explícito ao afirmar que a responsabilidade decorria do vínculo material que une os litigantes, concluindo que *as contas cuja exibição se pretende é de responsabilidade da empresa requerida ora recorrente* (e-STJ, fl. 310).

Fundamentou, ainda, que a procuração outorgada (e-STJ, fl. 301) conferia à imobiliária amplos poderes para administrar o bem, o que, por si só, estabelece o dever de prestar contas, independentemente da formalização em um instrumento contratual autônomo.

A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a conclusão.

Nesse sentido:

Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes,

quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.”
(AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019)

Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, sendo o inconformismo do MEDEIROS IMÓVEIS mera tentativa de rediscutir o mérito da decisão.

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

A suposta omissão, portanto, não se configura, pois o órgão julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão. O que se observa é a tentativa da MEDEIROS IMÓVEIS de rediscutir o mérito da causa e a valoração das

provas, finalidade para a qual não se presta o recurso especial, tampouco se configura a negativa de prestação jurisdicional.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da ilegitimidade passiva e da violação do ônus da prova (arts. 17, 320 e 371, I, do CPC)

A MEDEIROS IMÓVEIS argumenta ser parte ilegítima para figurar no polo passivo, por atuar como mera mandatária da locadora, e sustenta que caberia à autora comprovar a falha no serviço e o recebimento dos valores pela imobiliária.

Contudo, sem razão.

O Tribunal de origem, de forma acertada, distinguiu as relações jurídicas em tela. A presente ação não versa sobre o cumprimento do contrato de locação (entre a proprietária e o inquilino), mas sim sobre o dever de prestar contas decorrente do contrato de administração (entre a proprietária e a imobiliária).

Como bem pontuado no acórdão, a relação jurídica entre a autora e a apelante /imobiliária MEDEIROS IMÓVEIS, não foi de locação, e sim de administração de seu imóvel para locação a terceiro (e-STJ, fl. 302). Nessa condição de administradora, que confessadamente intermediou um acordo de pagamento de aluguéis, a MEDEIROS IMÓVEIS é a parte legítima para prestar contas dos valores geridos.

Alterar essa conclusão, para acolher a tese de mera mandatária sem responsabilidade, exigiria reinterpretar os instrumentos contratuais e a procuração acostada aos autos, bem como reexaminar o acervo fático-probatório para definir a extensão dos poderes e das obrigações assumidas pela MEDEIROS IMÓVEIS. Tal procedimento é vedado em recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA . RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. EMPRESAS PERTENCENTES AO MESMO GRUPO ECONÔMICO. SÚMULA 7 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM . FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. FALTA DE INFORMAÇÕES ADEQUADAS NO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7, DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO . 1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes. 2 . No tocante à comissão de corretagem, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, entendeu que seria indevido o pagamento da comissão de corretagem pelo autor, uma vez que houve falha na prestação do

serviço, tendo em vista a falta de informações no contrato firmado entre as partes sobre a contratação dos serviços de assessoria, assim como o valor a ser cobrado a este título. 3. Nesse contexto, para alterar o julgamento proferido pelo Tribunal a quo, a fim de acolher as alegações da MEDEIROS IMÓVEIS, no sentido de ser devido o pagamento da comissão de corretagem, seria necessária interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ. 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.804.311/SP, Data de Julgamento: 23/8/2022, QUARTA TURMA, DJe 9/9/2022)

Quanto ao ônus da prova, na primeira fase da ação de exigir contas, compete ao autor demonstrar a existência da relação jurídica que origina o dever de prestar contas, o que foi devidamente feito pela recorrida. Uma vez reconhecida essa obrigação, o ônus de apresentar as contas de forma detalhada e comprovada é do administrador.

A MEDEIROS IMÓVEIS apresentou documentos, mas, como destacado na sentença e no acórdão, não comprovou o repasse integral dos valores do acordo que ela mesma afirmou ter negociado. A pretensão de imputar à autora a produção de prova negativa (provar que não recebeu) é descabida, pois o ônus de comprovar o pagamento (o repasse) é de quem o alega ter feito, ou seja, da administradora. Aferir se a documentação apresentada era suficiente ou não para comprovar o repasse integral também demandaria o revolvimento de fatos e provas, atraindo novamente o óbice da Súmula 7 do STJ.

(3) Da convenção de arbitragem (violação dos arts. 3º e 4º da Lei nº 9.307/96)

A MEDEIROS IMÓVEIS defende a validade da cláusula compromissória inserida no contrato de locação, alegando que a relação jurídica não seria de consumo.

A tese não se sustenta.

Primeiramente, as instâncias ordinárias, soberanas na análise das provas, concluíram que a relação jurídica entre a proprietária do imóvel e a imobiliária que o administra é de consumo, pois a proprietária é a destinatária final do serviço de gestão patrimonial. Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior. Rever essa premissa fática – a de que se trata de uma relação de consumo – para afastar a aplicação do CDC é inviável no âmbito do recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ. Sendo uma relação de consumo e em se tratando de contrato de adesão, a cláusula de arbitragem somente teria validade se atendidos os requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei de Arbitragem, o que não ocorreu no caso

Nesse sentido

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ . CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE . INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. PEDIDO DE AFASTAMENTO DO CDC. RELAÇÃO CONSUMERISTA . APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N . 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n . 282 do STF e 211 do STJ. 2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que repute necessárias ao deslinde da controvérsia, e a indeferir aquelas consideradas prescindíveis ou meramente protelatórias. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstrada a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento"(AgInt no AREsp n . 1.457.765/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/8/2019, DJe 22/8/2019). 3 . O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 3.1 . No caso, a Corte de origem afastou o alegado cerceamento de defesa, tendo em vista a suficiência da prova documental para o deslinde da controvérsia. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial. De igual modo, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. 4 . Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)"(REsp n. 1.785 .802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019) , o que foi observado pela Corte local. 5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ) . 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp 2.002.003/SP, Data de Julgamento: 10/10/2022, QUARTA TURMA, DJe 17/10/2022)

Ademais, a questão encontra-se preclusa. A preliminar foi expressamente rejeitada na decisão de saneamento (e-STJ, fl. 190), contra a qual a MEDEIROS IMÓVEIS não interpôs o recurso cabível à época, vindo a se manifestar sobre o tema apenas em apelação. A rediscussão da matéria, portanto, esbarra na preclusão, o que impede sua análise nesta via especial.

Diante do xposto, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ELIZABETH, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É como voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.175.892 / TO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0386161-9

Número de Origem:
50289530320128272729

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MEDEIROS IMOVEIS

ADVOGADO : MARCUS DOS SANTOS VIEIRA - TO007600

RECORRIDO : ELIZABETH CAETANO LINHARES

ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ SOUSA BORGES - TO000413B

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - PRESTAÇÃO
DE SERVIÇOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025