



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2195656 - SP (2025/0035592-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CONSTRUTORA METROCASA SA**
ADVOGADOS : **FRANCISCO ANDRE CARDOSO DE ARAUJO - SP279455**
: **BEATRIZ BATISTA DOS SANTOS - SP295353**
RECORRIDO : **RUY RUGERO TURACA**
ADVOGADO : **ANDRE FRANCISCO DA SILVA - SP445986**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL E TERMO INICIAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em apelação cível, manteve a condenação ao pagamento de comissão de corretagem, afastou a prescrição e majorou honorários.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de comissão de corretagem imobiliária com condenação ao pagamento de R\$ 19.500,00, juros e correção.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a cobrança, fixou juros de 1% ao mês desde a citação, correção desde 27/8/2018 e honorários de 15%.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação e majorou honorários para 20%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa ao art. 489, § 1º, VI, do CPC; (ii) saber se há omissão sanável nos embargos de declaração, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (iii) saber se o termo inicial da prescrição se fixa na data da violação, nos termos do art. 189 do CC; (iv) saber se incide a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC, ou, subsidiariamente, se consumou a prescrição quinquenal; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à aplicação do Tema n. 938 do STJ e à fixação do termo inicial na escritura.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal de origem enfrentou de modo claro e suficiente os pontos essenciais, inexistindo negativa de prestação jurisdicional, omissão, contradição ou obscuridade.

7. Não se aplica o Tema n. 938 do STJ às ações de cobrança de comissão de corretagem; para a cobrança de verba honorária do corretor incide o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, II, do CC.

8. O termo inicial da prescrição foi corretamente fixado na lavratura da escritura pública de compra e venda (27/8/2018), e a suspensão de prazos pelo RJET (Lei n. 14.010/2020) reforça o afastamento da prescrição.

9. Incide a Súmula n. 283 do STF, pois não houve impugnação específica e concreta aos fundamentos autônomos do acórdão recorrido.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Afasta-se violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do CPC quando o acórdão enfrenta os pontos relevantes da controvérsia. 2. Inaplicável o art. 206, § 3º, IV, do CC às ações de cobrança de comissão de corretagem, incidindo o art. 206, § 5º, II, do CC; o termo inicial da prescrição conta da escritura pública, com suspensão dos prazos pelo art. 3º da Lei n. 14.010/2020. 3. Incide a Súmula n. 283 do STF quando o recurso especial não impugna fundamento autônomo suficiente para manter o acórdão”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, VI, 1.022, II, e 85, § 11; CC, arts. 189, 206, § 3º, IV, e 206, § 5º, II; Lei n. 14.010/2020, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 283; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.850.084/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2195656 - SP(2025/0035592-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONSTRUTORA METROCASA SA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANDRE CARDOSO DE ARAUJO - SP279455
BEATRIZ BATISTA DOS SANTOS - SP295353
RECORRIDO : RUY RUGERO TURACA
ADVOGADO : ANDRE FRANCISCO DA SILVA - SP445986

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL E TERMO INICIAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em apelação cível, manteve a condenação ao pagamento de comissão de corretagem, afastou a prescrição e majorou honorários.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de comissão de corretagem imobiliária com condenação ao pagamento de R\$ 19.500,00, juros e correção.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a cobrança, fixou juros de 1% ao mês desde a citação, correção desde 27/8/2018 e honorários de 15%.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negou provimento à apelação e majorou honorários para 20%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa ao art. 489, § 1º, VI, do CPC; (ii) saber se há omissão sanável nos embargos de declaração, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (iii) saber se o termo inicial da prescrição se fixa na data da violação, nos termos do art. 189 do CC; (iv) saber se incide a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC, ou, subsidiariamente, se consumou a prescrição quinquenal; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à aplicação do Tema n. 938 do STJ e à fixação do termo inicial na escritura.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal de origem enfrentou de modo claro e suficiente os pontos essenciais, inexistindo negativa de prestação jurisdicional, omissão, contradição ou obscuridade.

7. Não se aplica o Tema n. 938 do STJ às ações de cobrança de comissão de corretagem; para a cobrança de verba honorária do corretor incide o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, II, do CC.

8. O termo inicial da prescrição foi corretamente fixado na lavratura da escritura pública de compra e venda (27/8/2018), e a suspensão de prazos pelo RJET (Lei n. 14.010/2020) reforça o afastamento da prescrição.

9. Incide a Súmula n. 283 do STF, pois não houve impugnação específica e concreta aos fundamentos autônomos do acórdão recorrido.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Afasta-se violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do CPC quando o acórdão enfrenta os pontos relevantes da controvérsia. 2. Inaplicável o art. 206, § 3º, IV, do CC às ações de cobrança de comissão de corretagem, incidindo o art. 206, § 5º, II, do CC; o termo inicial da prescrição conta da escritura pública, com suspensão dos prazos pelo art. 3º da Lei n. 14.010/2020. 3. Incide a Súmula n. 283 do STF quando o recurso especial não impugna fundamento autônomo suficiente para manter o acórdão”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, VI, 1.022, II, e 85, § 11; CC, arts. 189, 206, § 3º, IV, e 206, § 5º, II; Lei n. 14.010/2020, art. 3º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 283; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.850.084/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA METROCASA S.A. com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de cobrança de comissão de corretagem.

O julgado foi assim ementado (fl. 297):

Apelação. Ação de cobrança de comissão de corretagem. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Sentença que afastou a tese de prescrição trienal, sob o fundamento de que incide, in casu, a prescrição quinquenal, nos termos do art. 206, §5º, II do CC, condenando a Ré na comissão de corretagem. Recurso da Ré. Alegação no sentido de que a cobrança de comissão de corretagem pleiteada está

fulminada pela prescrição trienal, nos termos do art. 206, § 3º, IV, CC, que trata da prescrição no caso de “pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa”. Sustenta que incide no presente caso o entendimento firmado pelo STJ quando do julgamento do REsp 1.551.956/SP, que fixou o prazo prescricional de trienal (art. 206, §3º, IV do CC) para pretensão de restituição de taxa SATI e comissão de corretagem. Assevera, ainda, que deve ser considerado como termo inicial para contagem do prazo prescricional a data da assinatura do contrato particular de promessa de compra e venda em 05/08/2017, adotando-se como prazo fatal o dia de distribuição da ação em 25/05/2023. Recurso da Ré que não comporta acolhimento. Termo inicial de contagem da prescrição para cobrança da comissão de corretagem que deve ser contabilizado do dia em que ocorreu a conclusão efetiva do negócio jurídico, por meio da escritura pública do contrato de compra e venda em 27/08/2018. Prescrição trienal que somente é aplicável para a hipótese de pretensão de restituição dos valores pagos a título de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC), ou seja, os pedidos de repetição do indébito relativos aos valores pagos a esse título. Recurso Repetitivo nº 1.551.956-SP do C. STJ. Situação que visa somente a cobrança de comissão de corretagem decorrente do serviço prestado pelo corretor, tratando-se de cobrança de verba honorária de natureza alimentar, incidindo a literalidade do art. art. 206, § 5º, II do CC. Inaplicabilidade da tese firmada em recurso repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema 938). Incidência ainda do art. 3º da Lei. 14.010/2020, que dispõe sobre a suspensão dos prazos prescacionais, por conta do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações de Direito Privado (RJET), no período da pandemia de corona vírus (Covid-19), tornando inequívoca a ausência de prescrição. Prescrição afastada. Sentença mantida. Honorários majorados. **RECURSO DESPROVIDO.**

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 489, § 1º, VI, do CPC, porque o acórdão não enfrentou argumentos essenciais aptos a infirmar a conclusão, configurando negativa de prestação jurisdicional;
- b) 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal deixou de suprir omissão relevante sobre o termo inicial da prescrição, suscitada em embargos de declaração;
- c) 189 do CC, porquanto o termo inicial da pretensão deve se fixar na data da violação, que seria a celebração do contrato preliminar de compra e venda;

d) 206 do CC, visto que incidiria a prescrição trienal nas controvérsias sobre taxa de corretagem e, subsidiariamente, a prescrição quinquenal já estaria consumada, considerando o lapso entre 5/8/2017 e 22/5/2023.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça ao desconsiderar a tese firmada no Tema n. 938 do STJ (REsp 1.551.956/SP) e ao fixar termo inicial da prescrição na lavratura da escritura, em sentido contrário ao REsp n. 1.817.425/RS, bem como divergiu de precedentes sobre negativa de prestação jurisdicional (REsp n. 1.788.313/SP) e sobre prazo quinquenal em ação monitória (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.589.400/RJ).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a prescrição da pretensão de cobrança do recorrido; requer ainda o provimento do recurso para que se casse o acórdão por violação dos arts. 489, § 1, VI, e 1.022, II, do CPC, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem para saneamento das omissões.

Nas contrarrazões, a parte recorrida pugna pelo não conhecimento e, no mérito, pelo desprovimento do recurso, com majoração de honorários e multa por litigância de má-fé.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de comissão de corretagem imobiliária em que a parte autora pleiteou a condenação da ré ao pagamento de R\$ 19.500,00 a título de comissão de corretagem, com juros de mora e correção monetária, além de custas e honorários.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação de cobrança, condenando a ré ao pagamento de R\$ 19.500,00, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária desde 27/8/2018, além de honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação da ré, com majoração dos honorários para 20% do valor atualizado da condenação.

I – Arts. 489, § 1º, IV e 1.022 do Código de Processo Civil

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

No caso dos autos, o Tribunal de origem analisou e decidiu de forma fundamentada as questões essenciais ao deslinde da causa: (a) definição do prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de comissão de corretagem, reconhecendo a incidência do prazo quinquenal previsto no art. 206, § 5º, II, do Código Civil; (b) distinção entre a hipótese dos autos e a tese firmada no Tema n. 938 do STJ, afastando a aplicação do prazo trienal por se tratar de cobrança de corretagem e não de repetição de indébito; (c) fixação do termo inicial da prescrição na data da lavratura da escritura pública de compra e venda (27/8/2018); (d) reconhecimento da suspensão dos prazos prescricionais nos termos da

Lei n. 14.010/2020 (RJET), afastando, de forma adicional, a alegação de prescrição.

Ademais, não se verifica violação do art. 1.022 do CPC, pois os embargos de declaração foram devidamente apreciados e fundamentados, tendo o Tribunal de origem enfrentado, de maneira coerente e suficiente, todos os pontos suscitados, ainda que o resultado não tenha sido favorável à parte recorrente.

Dessa forma, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, omissão, contradição ou obscuridade, uma vez que o acórdão recorrido e a decisão dos embargos de declaração encontram-se suficientemente motivados.

II – Arts. 189 e 206, § 3º, IV, do Código Civil

No caso, a recorrente defende que a pretensão de cobrança encontra-se fulminada, seja pela prescrição trienal, em vista do firmando no julgamento do REsp n. 1.551.956/SP, seja prescrição quinquenal, visto que o marco inicial do termo prescricional dever-se-ia computar pela data da formalização do contrato e não da escritura pública.

Confira-se trecho do julgado (fls. 300-301, destaquei):

[...]

Ocorre que referido prazo prescricional trienal **somente deve ser aplicado aos casos de rescisão de contrato de compra e venda de bem imóvel** nos casos em que se busca a pretensão de restituição dos valores pagos a título de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC).

Em se tratando de a cobrança de comissão de corretagem decorrente do **serviço prestado pelo corretor, dotada de natureza de verba honorária alimentar**, incide a literalidade do art. 206, § 5º, II, do CC.

[...]

No presente caso, a pretensão é de **cobrança de dívida líquida constante de escritura pública de venda e compra**, datada de 27/08/2018, conforme fls. 224/229, a partir da qual iniciou-se o direito à cobrança da comissão de corretagem,

não alcançado pela prescrição, por conta da distribuição da ação em 22/05/2023, em consonância com a literalidade do prazo quinquenal previsto no art. 206, § 5º, inc. II, do Código Civil.

Tais fundamentos não foram combatidos de modo específico e concreto, o que enseja a incidência da Súmula n. 283 do STF.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO PAULIANA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal.

2. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte Estadual (enunciado 283 da Súmula do STF).

3. A falta de indicação, pela parte recorrente, de quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.850.084/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 23/9/2025 , destaquei.)

III – Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.195.656 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0035592-4

Número de Origem:
10650183920238260100

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA METROCASA SA

ADVOGADOS : FRANCISCO ANDRE CARDOSO DE ARAUJO - SP279455
BEATRIZ BATISTA DOS SANTOS - SP295353

RECORRIDO : RUY RUGERO TURACA

ADVOGADO : ANDRE FRANCISCO DA SILVA - SP445986

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CORRETAGEM

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026