



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1940329 - SP (2021/0160888-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : LAYS MACEDO BENEDITO MARTINS
AGRAVADO : LUCAS MACEDO BENEDITO
AGRAVADO : LUCAS MACEDO MARTINS
ADVOGADOS : RAFAEL ABACHERLI - SP305729
EDUARDO DE ANDRADE BEDIN - SP298386

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E AUSÊNCIA DE RESULTADO ÚTIL PLENO. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A pretensão de reforma do acórdão recorrido, que concluiu pela abusividade da cláusula que previa a exigibilidade integral da comissão de corretagem mesmo em caso de distrato e pela ausência de resultado útil pleno, demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A Corte de origem, com base na análise do conjunto probatório e das cláusulas do contrato, entendeu que a atuação da recorrente não se configurou como uma típica corretagem, mas sim como uma intermediação documental imposta no estande de vendas, e que a resolução do contrato principal em curto lapso temporal afasta o resultado útil que justificaria a remuneração integral. A alteração desse entendimento é inviável na via do recurso especial.

3. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ sobre a questão de mérito impede a análise do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, porquanto obsta a demonstração da similitude fática entre os arestos confrontados.

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1940329 - SP (2021/0160888-2)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204
AGRAVADO : LAYS MACEDO BENEDITO MARTINS
AGRAVADO : LUCAS MACEDO BENEDITO
AGRAVADO : LUCAS MACEDO MARTINS
ADVOGADOS : RAFAEL ABACHERLI - SP305729
EDUARDO DE ANDRADE BEDIN - SP298386

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E AUSÊNCIA DE RESULTADO ÚTIL PLENO. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A pretensão de reforma do acórdão recorrido, que concluiu pela abusividade da cláusula que previa a exigibilidade integral da comissão de corretagem mesmo em caso de distrato e pela ausência de resultado útil pleno, demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A Corte de origem, com base na análise do conjunto probatório e das cláusulas do contrato, entendeu que a atuação da recorrente não se configurou como uma típica corretagem, mas sim como uma intermediação documental imposta no estande de vendas, e que a resolução do contrato principal em curto lapso temporal afasta o resultado útil que justificaria a remuneração integral. A alteração desse entendimento é inviável na via do recurso especial.

3. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ sobre a questão de mérito impede a análise do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, porquanto obsta a demonstração da similitude fática entre os arestos confrontados.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA. contra decisão monocrática de minha lavra que não conheceu o recurso especial.

Extrai-se dos autos que o recurso especial foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 217-218):

RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – MEDIAÇÃO – CORRETAGEM IMOBILIÁRIA – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS – AÇÃO E RECONVENÇÃO. Aquisição de propriedade imobiliária por regime de incorporação. Contrato de corretagem necessariamente firmado com corretora eleita pela incorporadora. Resilição (distrato) do compromisso de compra e venda do imóvel incorporando. Pretensão dos compromissários compradores de obter a resolução do contrato conexo de corretagem imobiliária, com a declaração de inexigibilidade do débito pendente e restituição da parcela inicialmente paga, ademais de reparação moral. Manejo de reconvenção pela corretora visando a satisfação do saldo da corretagem pendente. Sentença de procedência total da reconvenção, por reconhecimento do resultado útil afeto à intermediação. Improcedência reflexa da ação principal. Apelação dos autores visando a reversão do julgado. Viabilidade em parte. Conquanto legítimo o custeio da comissão de corretagem por consumidores adquirentes de propriedade imobiliária por regime de incorporação, quando prevista a cobrança em contrato em apartado com o destaque do valor da comissão, como no caso (Superior Tribunal de Justiça – recurso repetitivo REsp 1.551.956/SP – TEMA 938), resolvido o compromisso de compra e venda por falta de capacidade de pagamento do consumidor, é necessário também se resolver o contrato de corretagem, porque ausente resultado útil. Cláusula contratual prevendo a total autonomia do contrato de corretagem, com impossibilidade de restituição da comissão ainda que resolvido o contrato conexo, abusiva, porque iníqua e descompassada com o mero trabalho de intermediação documental havido pela corretora responsável pelo estande de venda. Previsão contratual, contrária à boa-fé e à equidade, a colocar o consumidor em desvantagem exagerada face à corretora. Desequilíbrio contratual manifesto. (Código de Defesa do Consumidor, artigo 51, inciso IV). Necessidade de mitigação do valor da comissão devida em concreto. Parametrização pela aplicação analógica da “Lei do Distrato”, regradora das consequências advindas da resilição do compromisso de compra e venda. Arbitramento da comissão devida à proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do contrato (Lei nº 13.786/2018, art. 67-a, inc. II). Sentença reformada em parte. Pedido da ação principal procedente

em parte (declaração de inexigibilidade de parte do débito). Reconvenção procedente em parte, tocante à diferença entre o valor pago e o devido. Realinhamento das despesas sucumbenciais. Recurso de apelação em parte provido para julgar parcialmente procedente a ação declaratória e procedente em parte o pleito reconvenicional, melhor dispostas as verbas sucumbenciais.

Foram rejeitados os embargos de declaração opostos pelos (fls. 237-241).

No recurso especial (fls. 261-301), a recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 320, 427 e 725 do Código Civil e dos arts. 85, § 2º, e 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Sustenta, em suma, que a comissão de corretagem é devida integralmente, uma vez que o resultado útil da intermediação foi alcançado com a assinatura do compromisso de compra e venda, sendo irrelevante o posterior arrependimento dos compradores. Defende a inexistência de distrato que autorize quitação parcial das comissões e pugna pela reforma da distribuição dos ônus sucumbenciais, por considerá-la desproporcional.

Por decisão monocrática (fls. 339-346), não conheci do recurso especial por constatar que a pretensão recursal demandaria, para sua análise, o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providências estas vedadas na via do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nas razões do agravo interno (fls. 350-365), a parte agravante sustenta, em síntese, a inaplicabilidade dos óbices sumulares, defendendo que a controvérsia não demanda reexame de provas ou interpretação de cláusulas contratuais, mas sim a reavaliação jurídica dos fatos expressamente delineados no acórdão recorrido.

Reitera a alegação de violação dos artigos 320, 427 e 725 do Código Civil, e aos artigos 85, § 2º, e 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, insistindo na tese de que a comissão de corretagem é devida integralmente, uma vez alcançado o resultado útil com a assinatura do compromisso de compra e venda, sendo irrelevante o posterior distrato.

Pugna, ao final, pela reconsideração da decisão agravada ou pelo provimento do recurso pelo Colegiado.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada, razão pela qual o agravo não merece prosperar.

A decisão monocrática agravada não conheceu do recurso especial com fundamento nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por entender que a análise da pretensão recursal

– consistente no reconhecimento da exigibilidade integral da comissão de corretagem, a despeito do posterior distrato do contrato de compra e venda – demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas nesta instância extraordinária.

A convicção do Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, decorreu da constatação de que a relação jurídica estabelecida entre as partes não se amoldava a um típico contrato de corretagem, mas sim a uma intermediação documental imposta aos consumidores em estande de vendas, e que a resolução do negócio principal em um curto espaço de tempo evidenciava a ausência de resultado útil pleno, tornando abusiva a cláusula contratual que impunha o pagamento integral da comissão.

Tal entendimento foi explicitado nos seguintes termos do acórdão recorrido (fls. 221-223):

No caso, a requerida reconvinte não atuou como corretora imobiliária mandatária dos autores, ou seja, recebendo deles mandato para buscar junto ao mercado imobiliário algum imóvel que lhes agradasse, efetuando visitas a diversos imóveis, verificando a documentação de compra e intermediando utilmente a aquisição do imóvel então pretendido por eles (modelo de corretagem afeto aos parâmetros do artigo 722 do Código Civil).

Ao revés, a requerida revonvinte, enquanto autorizada pela incorporadora imobiliária, montou estande de vendas no local onde o edifício a ser incorporado seria construindo, recebendo passivamente no local todos os interessados em obterem informações sobre o empreendimento, apenas coletando as assinaturas nos documentos de intenção de venda e compra imobiliária, sem qualquer outro trabalho técnico especializado que justificasse a cobrança e retenção da comissão de corretagem mesmo em caso de rescisão do negócio jurídico principal (compromisso de compra e venda).

Em outras palavras: justamente pela terceirização da venda das unidades a serem incorporadas, todos aqueles que intencionassem adquirir as unidades imobiliárias com a incorporadora teriam que, obrigatoriamente, assinar o contrato de corretagem com a requerida-reconvinte, sem que tivesse havido, de fato, serviços de "intermediação imobiliária" prestados nos exclusivos interesses daqueles que assinavam os contratos como contratantes (consumidores). Desse modo, não obstante a validade da cobrança da comissão de corretagem no âmbito da incorporação imobiliária diretamente do consumidor, já assentada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo vinculativo (REsp 1.599.511/SP TEMA 938), não se é possível ignorar a conexão do contrato de corretagem com a de venda e compra da unidade imobiliária.

E assim, uma vez resolvido o compromisso de compra e venda da unidade a ser incorporada depois de apenas 04

(quatro) meses da adesão, quando sequer a unidade se encontrava incorporada, o contrato de corretagem também deve ser resolvido, porque inóceno o resultado útil esperado (CC/2002, art. 725).

De se observar que a relação travada entre as partes é de consumo, devendo ser regada pelo Código de Defesa do Consumidor - CDC (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990).

Visando garantir o equilíbrio das relações negociais, o CDC dispõe, em seu artigo 51, inciso IV, ser vedada a adoção de condições gravosas contra o consumidor, bem como, no inciso II, ser subtraído do consumidor o direito ao reembolso de eventuais quantias pagas em caso de resolução contratual.

Nessa esteira tem-se que, resolvido o compromisso de venda e compra depois de apenas (04) quatro meses da adesão, e não havendo disposição penalizadora no contrato de corretagem previamente ajustada, já que o contrato dispôs sempre pela exigência total da comissão, a comissão devida deve ser mitigada para parâmetro mais equânime, porque iníqua e abusiva a exigibilidade da totalidade da comissão, a gerar desvantagem exagerada e incompatível com a boa-fé ou a equidade.

Sendo assim, por analogia aos casos de desfazimento do próprio contrato principal firmado com o incorporador (compromisso de compra e venda), regado pelo artigo 67-a, inciso II, da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente da unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano "Lei do Distrato"), determina-se que o valor total da comissão de corretagem devida à requerida- reconvinde é de 25% (vinte e cinco por cento) do total negociado.

A quantia mitigada de 25% (vinte e cinco por cento) do total da comissão de corretagem de R\$ 20.237,00 (vinte mil duzentos e trinta e sete reais), a importar R\$ 5.059,25 (cinco mil, cinquenta e nove reais e vinte e cinco centavos), é adequada a bem remunerar a corretora pelos serviços prestados (intermediação documental), evitando, de outro lado, que enriqueça indevidamente com a cobrança do total da comissão pela venda do imóvel que não se aperfeiçoou.

Como se vê, a Corte de origem, soberana na análise das provas e das cláusulas contratuais, concluiu que a atuação da recorrente não se amoldava a um típico contrato de corretagem, mas a uma intermediação documental imposta aos consumidores no estande de vendas. Considerou, ainda, que a cláusula que previa a exigibilidade integral da comissão mesmo em caso de distrato era abusiva e iníqua, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada.

Nesse sentido, a argumentação da agravante de que a matéria seria unicamente de direito, cingindo-se a uma reavaliação jurídica dos fatos, não se sustenta.

Para se chegar a conclusão diversa daquela alcançada pelo Tribunal *a quo* e restabelecer a cobrança integral da comissão, seria indispensável afastar as premissas fáticas por ele estabelecidas, quais sejam, a natureza do serviço prestado e a abusividade da cláusula, o que implicaria, inequivocamente, o revolvimento de fatos, provas e cláusulas contratuais.

Assim, a pretensão da recorrente de afastar essa conclusão para restabelecer a cobrança integral da comissão de corretagem exigiria, inevitavelmente, a reinterpretação das cláusulas do contrato de corretagem e dos demais instrumentos firmados, bem como o reexame do acervo fático-probatório para reavaliar a natureza dos serviços prestados e a efetiva ocorrência do resultado útil em sua plenitude.

Contudo, como restou assentado da decisão monocrática, tais procedimentos são vedados em sede de recurso especial, por força dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte:

CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE CONSTRUTORA CANADÁ. RETENÇÃO DE VALORES. PERCENTUAL DE 10% FIXADO PELAS INSTÂNCIAS DE ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS E DA RAZOABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REFORMA INVIÁVEL. DISTRIBUIÇÃO RECÍPROCA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. RECURSO DE INCOART. RETENÇÃO DE VALORES. PRETENSÃO À MAJORAÇÃO (23%). REVISÃO DE PERCENTUAL. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO (7%). AUSÊNCIA DE CLAREZA DA COBRANÇA. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA COM O TEMA 938/STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Pretender a revisão do percentual de retenção de valores pagos em virtude da rescisão de contrato de promessa de compra e venda, fixado pelas instâncias ordinárias dentro dos parâmetros legais e jurisprudenciais, esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. Alterar as conclusões da instância de origem quanto à distribuição dos ônus sucumbenciais, em face da sucumbência recíproca, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

3. A ausência de clareza e destaque da cobrança da comissão de corretagem, que se confunde com o sinal,

impede a retenção de tal verba, consoante a tese firmada no Tema 938/STJ. Incidência, na espécie, da Súmula n. 83 do STJ.

4. Agravos conhecidos para não conhecer dos respectivos recursos especiais.

(AREsp n. 2.879.780/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.) (destaquei)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE RESCISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE CONSTATADA. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DEVOLUÇÃO DOS VALORES EM PARCELA ÚNICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E CUSTAS PROCESSUAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não se verifica a propalada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tendo o acórdão recorrido resolvido satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição, omissão ou erro material com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação da tutela jurisdicional.

2. A relação jurídica discutida nos autos, qual seja, contrato de promessa de compra e venda, enquadra-se em típica relação de consumo, de modo que incidem as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

3. A Corte local concluiu que a cláusula prevista no instrumento contratual referente à rescisão contratual se mostrou abusiva, colocando as compromissárias compradoras em verdadeira desvantagem financeira. Diante desse cenário, percebe-se que a alteração do entendimento firmado no aresto impugnado só seria possível mediante o revolvimento do acervo fático-probatório do respectivo processo e do reexame das cláusulas contratuais, providência vedada nesta instância extraordinária em decorrência do disposto nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. No que diz respeito ao percentual de retenção, em virtude do desfazimento do negócio, segundo a orientação desta Corte de Justiça, o percentual de retenção de 25% é sobre o

valor do montante pago (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.756.835/PR, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022).

5. Concernente à taxa de fruição, a jurisprudência deste Superior Tribunal se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.

6. Quanto à retenção da comissão de corretagem, depreende-se que os fundamentos apontados pelo colegiado local estão lastreados nos elementos fático-probatórios constantes dos autos. Claro está, portanto, que o Superior Tribunal de Justiça, para chegar a entendimento diverso, precisaria empreender novo e aprofundado exame de tais circunstâncias, providência vedada a esta Corte, na via do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

7. Relativamente à pretensão de condenação das recorridas ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais, verifica-se das argumentações recursais que as agravantes não indicaram quais os dispositivos de lei federal que teriam sido violados pelo acórdão estadual. Dessa maneira, a admissibilidade do recurso especial encontra óbice na Súmula 284/STF.

8. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.106.781/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024.) (destaquei)

Quanto à alegada violação dos arts. 85 e 86 do CPC, a revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais, tal como estabelecida pelo Tribunal de origem, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e da proporção de êxito de cada parte, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

A propósito, cito:

[...] 5. A distribuição dos ônus sucumbenciais foi devidamente enfrentada no acórdão de origem, com base na proporcionalidade e reciprocidade de decaimento das partes, não sendo possível, em recurso especial, o reexame do contexto fático-probatório, nos termos da Súmula 7 do STJ.

[...]

(EDcl no AREsp n. 2.897.452/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

Por fim, a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ quanto às questões de mérito impede a análise do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional. A falta de similitude fática entre os acórdãos confrontados, decorrente da impossibilidade de se reexaminar as premissas fáticas que sustentaram a decisão recorrida, obsta o conhecimento do recurso pelo dissídio jurisprudencial.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.940.329 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0160888-2

Número de Origem:
10204261320178260554

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204

RECORRIDO : LAYS MACEDO BENEDITO MARTINS

RECORRIDO : LUCAS MACEDO BENEDITO

RECORRIDO : LUCAS MACEDO MARTINS

ADVOGADOS : RAFAEL ABACHERLI - SP305729

EDUARDO DE ANDRADE BEDIN - SP298386

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK E OUTRO(S) - SP168204

AGRAVADO : LAYS MACEDO BENEDITO MARTINS

AGRAVADO : LUCAS MACEDO BENEDITO

AGRAVADO : LUCAS MACEDO MARTINS

ADVOGADOS : RAFAEL ABACHERLI - SP305729

EDUARDO DE ANDRADE BEDIN - SP298386

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026