SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2364643 - RJ (2023/0156450-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO	:	SANDRA CAVALCANTI FRANCA LIMA
ADVOGADOS	:	FLÁVIA MATIAS SANTOS TELLES DA SILVA - RJ127121
		DANIELE DE CASTRO SOUZA E LIMA - RJ143191

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADE. INFORMAÇÃO. PAGAMENTOS. PROVA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, interpretar cláusulas contratuais e reexaminar matéria fático-probatória (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59049941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/08/2026 17:43:46
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 0d6cd142-54e5-49af-8f9e-6dd1003bcd73

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2364643 - RJ (2023/0156450-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO	:	SANDRA CAVALCANTI FRANCA LIMA
ADVOGADOS	:	FLÁVIA MATIAS SANTOS TELLES DA SILVA - RJ127121
		DANIELE DE CASTRO SOUZA E LIMA - RJ143191

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADE. INFORMAÇÃO. PAGAMENTOS. PROVA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.
1. Não cabe, em recurso especial, interpretar cláusulas contratuais e reexaminar matéria fático-probatória (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. contra decisão singular da minha lavra em que conheci do agravo e dei parcial provimento ao recurso especial para fixar a retenção em 25% dos valores pagos pela adquirente, mantendo os demais pontos por incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ (fls. 827-831).

Os embargos de declaração opostos pelas agravantes foram acolhidos para sanar omissões, sem alteração do resultado do julgamento (fls. 852-854).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, não cabimento das Súmulas 5 e 7 do STJ quanto à comissão de corretagem, sustenta

Documento eletrônico VDA58802433 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:22
Código de Controle do Documento: 3311e280-c03c-4340-bd0d-c8790bdefb3a

validade da cláusula de transferência ao consumidor, invoca o Tema 938 do STJ e os arts. 722 e 725 do Código Civil (fls. 859-867, 882-896).

Em outro ponto, afirma aplicável o art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964 para retenção de 50% em empreendimento submetido a patrimônio de afetação, ou, subsidiariamente, confirma a jurisprudência que admite até 25% sobre os valores pagos (fls. 862-866, 881).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 902).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a autora ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com indenização em face das rés para rescindir promessa de compra e venda do apartamento 603, bloco 4, do "Condomínio Residencial Dez Zona Norte", com pedido de devolução de valores, com discussão a respeito da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, e de danos morais de R$ 50.000.

A sentença julgou procedente em parte o pedido, rescindiu o contrato, determinou a restituição dos valores pagos com retenção de 10%, fixou correção monetária e juros, rejeitou os danos morais, e distribuiu as custas e os honorários com sucumbência recíproca e gratuidade de Justiça.

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação das rés para fixar juros moratórios a partir do trânsito em julgado, reafirmou parâmetro de retenção entre 10% e 25%, abordou SATI e corretagem sob o Tema 938 do STJ, e concluiu pela falta de informação prévia e destacada da corretagem.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

No que se refere à comissão de corretagem, conforme já consignado na decisão agravada, o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova.

No caso, as agravantes afirmam ser válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do programa Minha Casa, Minha Vida.

Ocorre que o o acórdão recorrido afastou a validade da cláusula de transferência de responsabilidade à adquirente pois o contrato não a informou previamente sobre o preço total da aquisição da unidade autônoma com o devido destaque do valor da comissão de corretagem.

Confira-se o trecho pertinente do acórdão (fl. 513):

> (...) somente é possível a transferência da obrigação referente à comissão de corretagem, nos casos em que o promitente comprador seja, previamente, informado da referida cobrança, que deve ter destaque do valor total pago para a aquisição do bem, o que não se verificou no caso concreto, como se verifica às fls. 129/130, item 5, do instrumento contratual.

Documento eletrônico VDA58802433 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:22
Código de Controle do Documento: 3311e280-c03c-4340-bd0d-c8790bdefb3a

Contrariamente ao que defende o presente agravo interno, não há como afastar essas conclusões sem interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova, aplicando-se ao caso as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Confiram-se, a propósito, os seguintes precedentes:

> 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 recorrente, 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 n. 1.804.311/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022.)

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. DIREITO À INFORMAÇÃO. AUSÊNCIA. RECONHECIMENTO NA ORIGEM. INVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
> 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
> 2 . A cláusula que transfere ao promitente comprador o pagamento da comissão de corretagem é legal, desde que observado o dever de informação.
> 3. Na hipótese, alterar as conclusões da Corte de origem quanto à abusividade da cobrança da comissão de corretagem pelo malferimento ao dever de informação do fornecedor, é providência que demandaria reexame do acervo fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp n. 2.031.566/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 23/6/2023.)

Documento eletrônico VDA58802433 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:22
Código de Controle do Documento: 3311e280-c03c-4340-bd0d-c8790bdefb3a

A inviabilidade de reexame de prova na via especial também impede o conhecimento do recurso quanto aos questionamentos sobre a comprovação dos pagamentos efetuados pela adquirente.

Por fim, cumpre ressaltar o entendimento desta Corte no sentido de que "a Lei n. 13.786/2018 não se aplica ao caso, pois o contrato foi celebrado em 2012, antes da vigência da referida norma, prevalecendo o princípio *tempus regit actum*" (REsp n. 2.169.432/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026).

Correto, portanto, o alinhamento efetuado pela decisão agravada à orientação da Segunda Seção quanto à retenção de 25% dos valores pagos pela adquirente em contratos anteriores à Lei 13.786/2018.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58802433 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:22
Código de Controle do Documento: 3311e280-c03c-4340-bd0d-c8790bdefb3a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 2.364.643 / RJ

Número Registro: 2023/0156450-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01210051120168190038 02792196120098190001 10159178220138260100 1210051120168190038 202224514503 2792196120098190001 792196120098190001

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt nos EDcl no AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : SANDRA CAVALCANTI FRANCA LIMA
ADVOGADOS : FLÁVIA MATIAS SANTOS TELLES DA SILVA - RJ127121
DANIELE DE CASTRO SOUZA E LIMA - RJ143191

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LIVING BOTUCATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : SANDRA CAVALCANTI FRANCA LIMA
ADVOGADOS : FLÁVIA MATIAS SANTOS TELLES DA SILVA - RJ127121
DANIELE DE CASTRO SOUZA E LIMA - RJ143191

Documento eletrônico VDA59018096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:27:18
Código de Controle do Documento: 97b53bce-8988-4a69-acf6-bb7067907917

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59018096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:27:18
Código de Controle do Documento: 97b53bce-8988-4a69-acf6-bb7067907917