SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2402547 - DF (2023/0221288-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	BEIRAMAR IMOVEIS LTDA
AGRAVANTE	:	BEIRAMAR CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A
ADVOGADOS	:	LUANA OLIVEIRA TORRES MONTEIRO - DF038858
		CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749
		MANOEL GUILHERME FERNANDES DONAS - DF009505
		GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120
		GABRIELLA BORGES SILVA - DF060382
		ANA PAULA COTTA VILLAS BÔAS - DF043266
		LUDMILA HAYDÉE DE CAMPOS FREITAS AVENIENTE - DF078108
AGRAVADO	:	NELSON CAVALCANTI MARTINS
OUTRO NOME	:	NELSON CAVALCANTI MARTINS DE SOUSA
AGRAVADO	:	ELIZONEIDE GOMES DE SOUSA
OUTRO NOME	:	ELIZONEIDE GOMES DE SOUSA MARTINS
ADVOGADO	:	DANIEL DA COSTA PRIMO BURITY - DF054631

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. IMOBILIÁRIA. FRAUDE PRATICADA POR PREPOSTA. RELAÇÃO DE CONSUMO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. MULTA POR EMBARGOS PROTELATÓRIOS. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, não havendo negativa de prestação jurisdicional. A ausência de manifestação sobre todos os dispositivos legais invocados não configura omissão, desde que a controvérsia tenha sido resolvida de forma suficiente.

2. A responsabilidade objetiva da imobiliária foi corretamente aplicada com base no art. 932, III, do CC, considerando o vínculo de preposição entre a preposta e a empresa, bem como a atuação da preposta no exercício de suas funções.

3. A ausência de prequestionamento das teses de culpa concorrente (art. 945 do CC) e ônus da prova (art. 373, I, do CPC) impede sua análise em recurso especial, conforme as Súmulas 282 e 356 do STF.

4. A multa por embargos de declaração foi afastada, pois o recurso visava ao prequestionamento de matérias para interposição de recurso especial, não configurando intuito protelatório, conforme a Súmula 98 do STJ.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, afastando a multa por embargos de declaração.

Documento eletrônico VDA52255577 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/11/2025 18:13:43
Publicação no DJEN/CNJ de 17/11/2025. Código de Controle do Documento: 833d25e5-72a6-4288-8849-68fc3d599f84

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52255577 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/11/2025 18:13:43
Publicação no DJEN/CNJ de 17/11/2025. Código de Controle do Documento: 833d25e5-72a6-4288-8849-68fc3d599f84

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2402547 - DF (2023/0221288-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	BEIRAMAR IMOVEIS LTDA
AGRAVANTE	:	BEIRAMAR CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A
ADVOGADOS	:	LUANA OLIVEIRA TORRES MONTEIRO - DF038858 CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749 MANOEL GUILHERME FERNANDES DONAS - DF009505 GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120 GABRIELLA BORGES SILVA - DF060382 ANA PAULA COTTA VILLAS BÔAS - DF043266 LUDMILA HAYDÉE DE CAMPOS FREITAS AVENIENTE - DF078108
AGRAVADO	:	NELSON CAVALCANTI MARTINS
OUTRO NOME	:	NELSON CAVALCANTI MARTINS DE SOUSA
AGRAVADO	:	ELIZONEIDE GOMES DE SOUSA
OUTRO NOME	:	ELIZONEIDE GOMES DE SOUSA MARTINS
ADVOGADO	:	DANIEL DA COSTA PRIMO BURITY - DF054631

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. IMOBILIÁRIA. FRAUDE PRATICADA POR PREPOSTA. RELAÇÃO DE CONSUMO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. MULTA POR EMBARGOS PROTELATÓRIOS. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, não havendo negativa de prestação jurisdicional. A ausência de manifestação sobre todos os dispositivos legais invocados não configura omissão, desde que a controvérsia tenha sido resolvida de forma suficiente.

2. A responsabilidade objetiva da imobiliária foi corretamente aplicada com base no art. 932, III, do CC, considerando o vínculo de preposição entre a preposta e a empresa, bem como a atuação da preposta no exercício de suas funções.

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

3. A ausência de prequestionamento das teses de culpa concorrente (art. 945 do CC) e ônus da prova (art. 373, I, do CPC) impede sua análise em recurso especial, conforme as Súmulas 282 e 356 do STF.

4. A multa por embargos de declaração foi afastada, pois o recurso visava ao prequestionamento de matérias para interposição de recurso especial, não configurando intuito protelatório, conforme a Súmula 98 do STJ.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, afastando a multa por embargos de declaração.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BEIRAMAR IMÓVEIS LTDA - EPP e BEIRAMAR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (e-STJ, fls. 1236-1237):

> "*APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATAÇÃO DE IMOBILIÁRIA. PRÁTICA DE FRAUDE PELA CORRETORA DA EMPRESA CONTRATADA. RESPONSABILIZAÇÃO DA IMOBILIÁRIA. ART. 932, INCISO III, DO CC. RELAÇÃO DE CONSUMO CONFIGURADA. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. QUANTUM ADEQUADO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE.*
> *1. O empregador é responsável por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele, de acordo com o que dispõe o art. 932, inciso III, do CC.*
> *2. A relação havida entre as partes é de consumo, uma vez que se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos arts. 2º e 3º, do CDC.*
> *3. Os danos morais são devidos quando se verifica que ocorreu ofensa ao direito da personalidade, capaz de lesionar o nome, boa fama, honra, imagem, vida privada, integridade física, ou mesmo causar padecimento íntimo ao autor.*
> *4. O quantum indenizatório a ser fixado a título de danos morais deve atender aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando-se, no caso concreto, a extensão e a gravidade do dano, a capacidade econômica do agente, além do caráter punitivo-pedagógico da medida.*
> *5. Apelo não provido.*"

Os embargos de declaração foram rejeitados, com aplicação de multa, às fls. 1192-1204 (e-STJ).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022 do CPC/2015 e 489, § 1º, IV, do CPC/2015, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e ausência de enfrentamento de argumentos capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada (culpa concorrente e prova do ágio), o que tornaria o acórdão omisso e não fundamentado.

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

(ii) art. 932, III, do Código Civil, porque a responsabilização objetiva da imobiliária teria sido aplicada sem a presença dos pressupostos da responsabilidade civil, existindo, segundo sustenta, culpa exclusiva dos autores pelas perdas decorrentes de "*contrato de gaveta*".

(iii) art. 945 do Código Civil, pois, ainda que se reconhecesse responsabilidade das recorrentes, deveria ter sido reconhecida a culpa concorrente das vítimas, com redução proporcional das indenizações.

(iv) art. 373, I, do CPC/2015, já que o ônus da prova do pagamento ou da efetiva negociação do ágio de R$ 78.000,00 seria dos autores, o que não teria sido demonstrado, configurando condenação por dano hipotético.

(v) art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, porque a multa aplicada nos embargos de declaração teria sido indevida, uma vez que os embargos teriam sido opostos com propósito de prequestionamento (em linha com a Súmula 98/STJ), e não com intuito protelatório.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1229-1233).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extrai-se dos autos que, na origem, NELSON CAVALCANTI MARTINS DE SOUSA e ELIZONEIDE GOMES DE SOUSA MARTINS alegaram ser proprietários de imóvel financiado perante a CEF e que, ao contratar a imobiliária BEIRAMAR para intermediar a venda do ágio por R$ 78.000,00, teriam sido vítimas de fraude praticada pela preposta Fernanda Cruz, a qual teria se apropriado dos valores pagos pelos compradores e falsificado documentos, ocasionando inadimplência e perda do bem. Propuseram Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais contra BEIRAMAR IMÓVEIS LTDA - EPP e BEIRAMAR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S /A, sustentando relação de consumo, responsabilidade objetiva por falha na prestação do serviço (art. 14 do CDC), dever de boa-fé (art. 422 do CC) e responsabilidades do corretor (art. 723 do CC), com pedidos de tutela para obstar leilão, inversão do ônus da prova, danos materiais (R$ 78.000,00) e danos morais (R$ 200.000,00).

A sentença reconheceu a responsabilidade das requeridas com fundamento na responsabilidade por atos de preposto (art. 932, III, do CC), na configuração de relação de consumo e na quebra da confiança na intermediação, condenando solidariamente ao pagamento de R$ 78.000,00 a título de danos materiais e de R$ 10.000,00 a título de danos morais, com correção e juros, mantendo a distribuição de custas e honorários conforme fixado (e-STJ, fls. 1056-1057).

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

No acórdão, o eg. TJDFT negou provimento à apelação das rés, mantendo integralmente a sentença. A Turma reiterou a responsabilidade da imobiliária pelos atos de sua preposta nos termos do art. 932, III, do CC, reconheceu a relação de consumo (arts. 2º e 3º do CDC) e a ocorrência de dano moral em razão da ofensa à personalidade e da quebra de confiança, reputando adequado o *quantum* fixado, à luz da proporcionalidade e razoabilidade (e-STJ, fls. 1148-1155).

De início, afasto o óbice previsto na Súmula 182/STJ. As agravantes impugnaram de forma específica os fundamentos da decisão que inadmitiu seu recurso especial, defendendo tanto a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, por se tratar de questão de direito, quanto a efetiva ocorrência de negativa de prestação jurisdicional. Assim, conheço do agravo e passo à análise do recurso especial, nos limites das teses devolvidas.

(i) As recorrentes sustentam que o acórdão proferido pelo Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois, mesmo após a oposição de embargos de declaração, teria se omitido em analisar teses essenciais ao deslinde da causa, notadamente aquelas relativas à culpa concorrente (art. 945 do CC) e à ausência de prova do dano material (art. 373, I, do CPC).

Contudo, a irresignação não merece prosperar. Conforme entendimento pacífico desta Corte Superior, o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O dever de fundamentação, previsto no art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, exige o enfrentamento dos argumentos que, em tese, sejam capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador, o que não se confunde com a necessidade de manifestação expressa sobre todos os dispositivos legais e teses apresentados.

No caso em apreço, o Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração, consignou de forma expressa que a matéria havia sido amplamente debatida e que a pretensão das embargantes era, na verdade, a rediscussão do mérito. Consta do voto condutor do acórdão que rejeitou os aclaratórios (e-STJ, fls. 1200):

> "*Diversamente do que alegam as embargantes, restou expressamente consignado no acórdão, 'ambas as partes foram vítimas de fraude praticada pela corretora Fernanda.* ***Contudo, em razão do vínculo da corretora com as empresas requeridas, que eram por ela representadas, as rés devem responder pelos atos praticados pela preposta****'. Além disso, o acórdão trouxe ampla fundamentação refutando a tese defendida pelas apelantes, ora embargantes, de modo que não se pode falar em omissão.*"

Com efeito, o acórdão de apelação, ao confirmar a sentença, fundamentou a responsabilidade das imobiliárias na teoria do risco do empreendimento e na relação de preposição, o que, por via de consequência lógica, afasta a tese de culpa exclusiva da vítima. Da mesma forma, ao manter a condenação por danos materiais no valor do ágio, o fez com base na análise do conjunto probatório e na quebra da confiança depositada, considerando, portanto, como provado o prejuízo.

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

Dessa forma, o que se observa não é uma omissão, mas um julgamento contrário aos interesses das recorrentes, o que não dá ensejo à interposição de recurso especial por violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*
> ***1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.*
> *3. Agravo interno desprovido."*
> *(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator* ***Ministro Marco Buzzi****, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)*
>
> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.*
> ***1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.*
> *2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.*
> *3. Agravo interno desprovido."*
> *(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator* ***Ministro Marco Buzzi****, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)*

O acórdão recorrido, embora de forma que possa ser considerada sucinta pelas partes, apresentou fundamentação coesa e suficiente para a solução da controvérsia, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

(ii) As recorrentes defendem a violação ao art. 932, III, do Código Civil, argumentando que a responsabilidade objetiva foi aplicada sem a presença dos seus pressupostos, existindo culpa exclusiva dos autores. Subsidiariamente, apontam ofensa ao art. 945 do mesmo diploma, pleiteando o reconhecimento da culpa concorrente. Por fim, alegam contrariedade ao art. 373, I, do CPC, por entenderem que os autores não se desincumbiram do ônus de provar o dano material.

No que tange à suposta violação ao art. 932, III, do Código Civil, a controvérsia recai sobre a responsabilidade civil do empregador por atos de seus prepostos. O referido dispositivo

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

legal estabelece que "*são também responsáveis pela reparação civil: [...] III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele*".

Com efeito, trata-se de uma modalidade de responsabilidade civil objetiva, em que a culpa do empregador é presumida ou, em uma perspectiva mais moderna, irrelevante, bastando a comprovação do vínculo de preposição, do ato ilícito praticado pelo preposto e do nexo de causalidade entre a conduta e o dano, desde que a atuação do preposto tenha ocorrido no exercício ou em razão de suas funções.

A propósito:

> "*PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO FATAL. CULPA DO MOTORISTA. EMPREGADO DA AGRAVANTE. RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SOLIDÁRIA. PENSIONAMENTO MENSAL. DEPENDÊNCIA DA VIÚVA PRESUMIDA. SALÁRIO MÍNIMO. TERMO FINAL. EXPECTATIVA DE VIDA DA VÍTIMA. DANOS MORAIS. QUANTUM RAZOÁVEL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. LIMITES PERCENTUAIS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia em sua inteireza e de forma fundamentada, porém em desconformidade com os interesses da parte.*
> ***2. Nos termos dos arts. 932, III, e 933 do CC, o empregador responde objetivamente pelos atos ilícitos de seus empregados e prepostos praticados no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele, de modo que, reconhecida a culpa do empregado por acidente que causou danos a terceiros, a responsabilidade do empregador é objetiva. Precedentes.***
> ***3. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram, com base na prova dos autos e de outras demandas movidas por outras vítimas do mesmo acidente, pela culpa do motorista, preposto da agravante, que, ao dirigir em estado de embriaguez e empreender manobra de ultrapassagem de forma imprudente e em excesso de velocidade, acabou perdendo o controle do veículo e causou acidente que vitimou 9 (nove) pessoas. Alterar essa conclusão demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos. Incidência da Súmula 7/STJ.***
> *4. Para fins de fixação de pensão mensal por ato ilícito, a dependência econômica entre cônjuges é presumida, devendo ser arbitrado pensionamento mensal equivalente a 2/3 (dois terços) dos proventos que eram recebidos em vida pela vítima em benefício da viúva e, quando não houver comprovação da atividade laboral, será fixada em um salário mínimo. Precedentes.*
> *5. O pensionamento deve perdurar até a data em que a vítima atingisse a idade correspondente à expectativa média de vida do brasileiro prevista na data do óbito, segundo a tabela do IBGE, ou até o falecimento do beneficiário, se tal fato ocorrer primeiro. Precedentes.*
> *6. A revisão do valor fixado por danos morais somente é admissível em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a índole irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o que não se verifica na presente hipótese, em que fixado em R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) para cada litisconsorte.*
> *7. Nos casos de condenação à indenização por dano moral decorrente de responsabilidade extracontratual, os juros de mora incidem desde a data do evento danoso, nos termos da Súmula 54/STJ.*

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

> *8. Fixados os honorários sucumbenciais dentro dos limites de 10% e 20% previstos no art. 20, § 3º, do CPC/73, é inviável a pretensão voltada ao redimensionamento da verba por esta Corte, a teor da Súmula 7 do STJ.*
> *9. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp n. 1.367.751/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 7/6/2024, g.n.)

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. MOTORISTA PRESTADOR DE SERVIÇO TERCEIRIZADO. VÍNCULO DE PREPOSIÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA TOMADORA. AGRAVO DESPROVIDO.*
> ***1. O empregador responde objetivamente pelos atos ilícitos de seus empregados e prepostos praticados no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele (CC/2002, arts. 932, III, e 933).***
> *2. Para o reconhecimento do vínculo de preposição não é necessário que exista um contrato típico de trabalho, sendo o bastante a relação de dependência ou que alguém preste serviço sob o interesse e o comando de outrem. Precedentes.*
> *3. Na hipótese, uma vez demonstrado o vínculo entre os réus, responde objetiva e solidariamente a tomadora pelo ato ilícito do preposto terceirizado que lhe prestava serviço no momento do acidente.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp n. 1.383.867/RJ, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 2/4/2019, DJe de 15/4/2019, g.n.)

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu pela existência de um vínculo de preposição entre a corretora fraudulenta e as empresas imobiliárias, e que a atuação da preposta se deu em razão das suas funções, conferindo aparente legitimidade aos atos fraudulentos.

Tal conclusão foi extraída a partir da análise de depoimentos testemunhais e de documentos, como a própria *notitia criminis* registrada pelas recorrentes. O acórdão foi claro ao estabelecer que (e-STJ, fls. 1151):

> "*Compulsando os autos, observa-se que* ***a corretora Fernanda Cruz era funcionária das empresas requeridas****, tendo exercido o cargo de gerente na unidade de Taguatinga e que estava autorizada a celebrar contratos. Tal constatação está comprovada por meio do depoimento da testemunha que exercia cargo similar em outra agência. Além disso,* ***a própria Beiramar Consultoria Imobiliária afirmou, na notitia criminis de ID nº. 36379918, que 'Fernanda Cruz (doc. 4) foi contratada pela Beiramar para atuar como gerente de vendas na unidade de Taguatinga'. Logo, deve-se reconhecer o vínculo entre a corretora e as requeridas e, por consequência, a responsabilidade das rés pela reparação civil pelos atos praticados por sua preposta, de acordo com o que dispõe o art. 932, inciso III, do CC****.*"

Dessa forma, para se chegar a uma conclusão diversa, acolhendo a tese das recorrentes de que não havia relação de preposição ou de que a atuação da corretora não se deu no exercício ou em razão de suas funções, e que a responsabilidade seria exclusivamente da corretora ou das vítimas, seria imprescindível o reexame do acervo fático-probatório.

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

Aliás, a análise dos depoimentos colhidos, dos documentos que atestam a relação de emprego e a autorização para celebrar contratos, bem como da própria declaração das rés na *notitia criminis*, constitui matéria fática insuscetível de revisão em sede de recurso especial, por força do óbice da Súmula 7/STJ.

A propósito:

> "*AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA. ACIDENTE. EMPREGADO. CULPA. COMPROVAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. EMPREGADOR. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. SÚMULA 83 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.*
> ***1. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, entendeu pela ocorrência de dano à parte ora agravada, por culpa do motorista da empresa agravante. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática. Incidência do verbete 7 da Súmula desta Corte.***
> *2. Reconhecida a culpa do empregado pelo acidente, a responsabilidade do empregador é objetiva. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.*
> *3. Agravo regimental a que se nega provimento.*"
> (AgRg no AgRg no AREsp n. 13.766/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 13/11/2012, DJe de 20/11/2012, g.n.)

> "*PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO SINGULAR QUE NEGOU PROVIMENTO A AGRAVO. CONTRARRAZÕES. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE NÃO VIOLADO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO EMPREGADOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTES. SUCUMBÊNCIA. ALTERAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. SÚMULA 326/STJ*
> *1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.*
> *2. O relator está autorizado a decidir singularmente recurso (artigo 932 do Código de Processo Civil de 2015, antigo 557). Ademais, eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado competente, em sede de agravo interno.*
> *3. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.*
> ***4. "O empregador responde objetivamente pelos atos ilícitos de seus empregados e prepostos praticados no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele (CC/2002, arts. 932, III, e 933)" (AgInt no AREsp 1383867/RJ, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/4/2019, DJe 15/4/2019, g.n.).***
> ***5. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).***
> *6. Agravo interno a que se pega provimento.*"
> (AgInt no REsp n. 1.731.887/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 26/10/2020, DJe de 13/11/2020, g.n.)

A via especial não se presta a reavaliar as provas produzidas, mas tão somente a reinterpretar o direito à luz do quadro fático já estabelecido pelas instâncias ordinárias. Reverter a compreensão do Tribunal *a quo* sobre a configuração do vínculo de preposição e a atuação da preposta seria adentrar o campo da valoração das provas, o que é expressamente vedado a esta Corte Superior.

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

No que se refere às teses de violação aos arts. 945 do Código Civil (culpa concorrente) e 373, I, do CPC (ônus da prova), verifica-se a **ausência do indispensável prequestionamento**. Conforme se depreende dos autos, o Tribunal de origem **não emitiu juízo de valor específico** sobre o conteúdo normativo desses dispositivos. A despeito da oposição de embargos de declaração com o fito de prequestionar a matéria, o colegiado local limitou-se a afirmar a inexistência de omissão, sem adentrar na análise das referidas teses sob a ótica dos artigos de lei federal apontados.

Assim, a ausência de debate prévio sobre as questões federais suscitadas atrai a incidência, por analogia, dos óbices das **Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal**.

A propósito:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205) . SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.*
> *1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.*
> *2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.*
> *Súmula 83/STJ.*
> *3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).*
> ***4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).***
> *5.O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.*
> *6. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025, g.n.)

Ademais, ainda que se pudesse superar tal impedimento, a análise da existência e da proporção da culpa de cada parte, bem como a verificação da suficiência das provas para demonstrar o dano material, também recairia, inevitavelmente, no reexame de fatos e provas, encontrando o mesmo óbice da **Súmula 7/STJ**.

(iii) Por fim, as recorrentes insurgem-se contra a aplicação da multa de 1% sobre o valor da causa, imposta no julgamento dos embargos de declaração, por suposto intuito protelatório.

Neste ponto, o recurso merece provimento.

O Tribunal *a quo* fundamentou a aplicação da sanção no fato de que as embargantes não apontaram, "*de modo concreto e consistente, qualquer dos defeitos previstos no art. 1.022, do CPC, deixando evidente sua pretensão de rediscutir a matéria já debatida e decidida*" (e-STJ, fls. 1202).

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

Todavia, da análise das razões dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 1165-1171), é nítido que o recurso foi oposto com o propósito de obter manifestação do Tribunal sobre teses que, na visão das recorrentes, não haviam sido expressamente enfrentadas, viabilizando, assim, o acesso a esta instância superior. Trata-se do chamado prequestionamento, requisito indispensável para a admissão dos recursos especial e extraordinário.

A condenação prevista no citado dispositivo legal pressupõe que os embargos de declaração sejam manifestamente protelatórios, ou seja, a aplicação da multa será cabível quando houver notório propósito de protelar a solução da demanda e a duração do processo.

Efetivamente, na esteira dos precedentes desta Corte, os aclaratórios que objetivam prequestionar as matérias a serem submetidas às instâncias extraordinárias não se revestem de caráter procrastinatório, devendo ser afastada a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil (Súmula 98/STJ).

Na hipótese dos autos, não se evidencia o intuito de procrastinação na conduta processual da parte recorrente, visto que foi oposto, pela parte, apenas um recurso de embargos contra o acórdão proferido pelo Tribunal local, o que, a princípio, não implicaria aplicação da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

No caso concreto, a oposição dos aclaratórios visava justamente suprir a ausência de debate explícito sobre as teses de culpa concorrente (art. 945 do CC) e de ônus da prova do dano (art. 373, I, do CPC), o que demonstra o claro intuito de prequestionar a matéria para fins de interposição do recurso especial. Sendo assim, a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, revela-se indevida e deve ser afastada.

(iv) Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, **dar-lhe parcial provimento**, unicamente para afastar a multa cominatória prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, aplicada no julgamento dos embargos de declaração.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51922461 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 03/11/2025 00:45:53
Código de Controle do Documento: 8e6dc48c-d0ce-4437-8d5c-095ab241c0f4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.402.547 / DF

Número Registro: 2023/0221288-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07383854020198070001 7383854020198070001

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	BEIRAMAR IMOVEIS LTDA
AGRAVANTE	:	BEIRAMAR CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A
ADVOGADOS	:	MANOEL GUILHERME FERNANDES DONAS - DF009505
		GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120
		CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749
		LUANA OLIVEIRA TORRES MONTEIRO - DF038858
		GABRIELLA BORGES SILVA - DF060382
		ANA PAULA COTTA VILLAS BÔAS - DF043266
		LUDMILA HAYDÉE DE CAMPOS FREITAS AVENIENTE - DF078108
AGRAVADO	:	NELSON CAVALCANTI MARTINS
OUTRO NOME	:	NELSON CAVALCANTI MARTINS DE SOUSA
AGRAVADO	:	ELIZONEIDE GOMES DE SOUSA
OUTRO NOME	:	ELIZONEIDE GOMES DE SOUSA MARTINS
ADVOGADO	:	DANIEL DA COSTA PRIMO BURITY - DF054631

Documento eletrônico VDA52209977 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:58:33
Código de Controle do Documento: 1f40188f-6ef9-4a35-9b12-2e165ed4a12d

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52209977 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:58:33
Código de Controle do Documento: 1f40188f-6ef9-4a35-9b12-2e165ed4a12d