



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2478440 - SC(2023/0375344-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE** : **MARIA NICOCELI**  
**ADVOGADO** : **GIANCARLO DEL PRÁ BUSARELLO - SC012247**  
**AGRAVADO** : **ALFABLU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**AGRAVADO** : **AREAVIVA EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **ARTURO EDUARDO POERNER BROERING - SC021245**  
: **MARCO VINICIUS VON PARASKI - SC024475**  
: **ROGER CRISTIAN WACHHOLZ - SC019590**  
: **BRUNA VEBER - SC061679**

### **EMENTA**

**DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVER DE INFORMAÇÃO NO DISTRATO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação das Súmulas n. 5, n. 7 e n. 83 do STJ e por alinhamento ao entendimento repetitivo do REsp n. 1.599.511/SP.
2. A controvérsia envolve ação declaratória de nulidade de negócio jurídico e de indenização por danos materiais e morais, com pedido de restituição de R\$ 12.000,00 retidos a título de comissão de corretagem. O valor da causa foi fixado em R\$ 12.000,00.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés, solidariamente, a restituírem R\$ 12.000,00, com correção e juros, fixando honorários em 10% e sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou integralmente a sentença, julgando improcedentes os pedidos, autorizando a retenção da comissão referida no distrato e invertendo os honorários para 15% sobre o proveito econômico, com exigibilidade suspensa; os embargos da parte demandada foram acolhidos, sem efeitos infringentes, e os da parte demandante, rejeitados.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a retenção de R\$ 12.000,00 a título de comissão de corretagem violou o dever de informação e o art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial pela incompatibilidade do acórdão recorrido com o Tema 938 do STJ.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ, pois a revisão da validade da estipulação constante do distrato demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório.

5. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento firmado no REsp n. 1.599.511/SP quanto ao dever de informação e à validade da cobrança da comissão de corretagem.

6. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado por ausência de cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

*Tese de julgamento:* “1. Incide a Súmula n. 5 do STJ, vedando a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ, obstando o reexame de fatos e provas. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com o entendimento do REsp n. 1.599.511/SP sobre o dever de informação na cobrança da corretagem. 4. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela ausência de cotejo analítico, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.”

*Dispositivos relevantes citados:* CF, art. 105, III, *a, c*; Lei n. 8.078/1990, art. 51, IV; CPC, arts. 1.029, § 1º, 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STJ, REsp n. 1.599.511/SP.

## 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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2478440 - SC (2023/0375344-1)**

**RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE : MARIA NICOCÉLI**  
**ADVOGADO : GIANCARLO DEL PRÁ BUSARELLO - SC012247**  
**AGRAVADO : ALFABLU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**AGRAVADO : AREAVIVA EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADOS : ARTURO EDUARDO POERNER BROERING - SC021245**  
**MARCO VINICIUS VON PARASKI - SC024475**  
**ROGER CRISTIAN WACHHOLZ - SC019590**  
**BRUNA VEBER - SC061679**

### **EMENTA**

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVER DE INFORMAÇÃO NO DISTRATO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação das Súmulas n. 5, n. 7 e n. 83 do STJ e por alinhamento ao entendimento repetitivo do REsp n. 1.599.511/SP.
2. A controvérsia envolve ação declaratória de nulidade de negócio jurídico e de indenização por danos materiais e morais, com pedido de restituição de R\$ 12.000,00 retidos a título de comissão de corretagem. O valor da causa foi fixado em R\$ 12.000,00.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés, solidariamente, a restituírem R\$ 12.000,00, com correção e juros, fixando honorários em 10% e sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou integralmente a sentença, julgando improcedentes os pedidos, autorizando a retenção da comissão referida no distrato e invertendo os honorários para 15% sobre o proveito econômico, com exigibilidade suspensa; os embargos da parte demandada foram acolhidos, sem efeitos infringentes, e os da parte demandante, rejeitados.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a retenção de R\$ 12.000,00 a título de comissão de corretagem violou o dever de informação e o art. 51, IV, do Código de

Defesa do Consumidor; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial pela incompatibilidade do acórdão recorrido com o Tema 938 do STJ.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

4. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ, pois a revisão da validade da estipulação constante do distrato demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório.

5. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento firmado no REsp n. 1.599.511/SP quanto ao dever de informação e à validade da cobrança da comissão de corretagem.

6. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado por ausência de cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

7. Agravo em recurso especial desprovido.

*Tese de julgamento:* “1. Incide a Súmula n. 5 do STJ, vedando a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ, obstando o reexame de fatos e provas. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com o entendimento do REsp n. 1.599.511/SP sobre o dever de informação na cobrança da corretagem. 4. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela ausência de cotejo analítico, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.”

*Dispositivos relevantes citados:* CF, art. 105, III, *a, c*; Lei n. 8.078/1990, art. 51, IV; CPC, arts. 1.029, § 1º, 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STJ, REsp n. 1.599.511/SP.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA NICOCÉLI contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5, n. 7 e n. 83 do STJ, por versar a controvérsia sobre interpretação de cláusula contratual e reexame do conjunto fático-probatório, e por estar o acórdão recorrido em consonância com entendimento firmado pelo STJ em julgamento de recurso repetitivo (REsp n. 1.599.511/SP) (fls. 445-447).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina em apelação nos autos de ação declaratória de nulidade de negócio jurídico e de indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 346):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PAGAMENTO DE SALDO AJUSTADO PARA SER ADIMPLIDO MEDIANTE A OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. CONTRATO BANCÁRIO INALCANÇADO. DISTRATO AJUSTADO ENTRE AS PARTES. TESE DE LEGALIDADE DE COBRANÇA POR SERVIÇO DE ASSESSORAMENTO PARA A OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. ALEGAÇÃO DE PREENCHIMENTO DO REQUISITO DE ESPECIFICAÇÃO DO VALOR COBRADO POR OCASIÃO DO DESFAZIMENTO AMIGÁVEL DO CONTRATO. ACOLHIMENTO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI) VINCULADO À CELEBRAÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA AO DEVER DE INFORMAÇÃO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELO STJ NO JULGAMENTO DO RESP N. 1.599.511/SP. CELEBRAÇÃO DE INSTRUMENTO DE DISTRATO COM EXPRESSA REFERÊNCIA AO MONTANTE COBRADO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO AUTORIZADA. VÍCIO DE CONSENTIMENTO INEXISTENTE. DEVOLUÇÃO INDEVIDA. SENTENÇA REFORMADA.REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RESPONSABILIDADE INTEGRAL DA PARTE DEMANDANTE PELO CUSTEIO DAS DESPESAS PROCESSUAIS E DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DA PARTE ADVERSA. EXIGIBILIDADE SUSPensa. AUTORA BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 98, § 3º, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

396):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL . AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ CONHECIDO E PROVIDO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA. ALEGADO ERRO

MATERIAL NO ACÓRDÃO VERGASTADO. ARGUMENTO DE MENÇÃO EQUIVOCADA SOBRE O DESTINATÁRIO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS EM FACE DO PROVIMENTO RECURSAL. TESE ACOLHIDA. SUPRIMENTO SEM EFEITOS INFRINGENTES AO JULGADO. ACLARATÓRIOS DA PARTE DEMANDANTE. ALEGADA CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO VERGASTADO. TESE DE DIVERGÊNCIA COM O ENTENDIMENTO ESPOSADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO. NÃO ACOLHIMENTO. TESES DE MÉRITO JÁ APRECIADAS NA DECISÃO COMBATIDA. EVIDENCIADO O INTUITO DE REDISCUTIR MATÉRIA JÁ SUBMETIDA AO CRIVO DO COLEGIADO. AUSÊNCIA DAS MÁCULAS PREVISTAS NO ART. 1.022 DO CPC. PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA SUSCITADA NO RECURSO. JULGADOR QUE NÃO ESTÁ ADSTRITO À ANÁLISE EXAUSTIVA DA LEGISLAÇÃO APONTADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 93, IX, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E DO ART. 1.025 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PLEITO REJEITADO. EMBARGOS DA PARTE DEMANDADA CONHECIDOS E ACOLHIDOS SEM EFEITOS INFRINGENTES. EMBARGOS DA PARTE DEMANDANTE CONHECIDOS E REJEITADOS.

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

a) 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, porque o acórdão recorrido teria validado a cobrança/retensão de comissão de corretagem sem prévia informação clara e destacada do preço total com o valor da corretagem, e sem previsão contratual no ajuste subjacente, o que a recorrente afirma que contrariou a tese do repetitivo e o dever de informação, impondo desvantagem exagerada;.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a lesão ao art. 51, IV, do CDC e se condenem as recorridas à restituição dos R\$ 12.000,00 retidos a título de comissão de corretagem; requer ainda o provimento do recurso para que se afirme a incompatibilidade do acórdão recorrido com o Tema 938 do STJ (fls. 408-421).

Contrarrazões às fls. 432-442.

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de declaração de nulidade de negócio jurídico e de indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou a desconstituição do contrato de compra e venda e a condenação das rés à restituição de R\$ 12.000,00 e ao pagamento de danos morais (fls. 347-348). O valor da causa foi fixado em R\$ 12.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos apenas para condenar as rés, solidariamente, a restituírem R\$ 12.000,00, com correção e juros, e fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação, além de sucumbência recíproca (fl. 348).

A Corte de origem reformou integralmente a sentença, julgando improcedentes os pedidos iniciais, autorizando a retenção da comissão de corretagem indicada no distrato e invertendo os honorários, fixando-os em 15% sobre o proveito econômico, com exigibilidade suspensa (fls. 350-351).

### **I - Art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor**

No recurso especial a parte recorrente alega que a retenção de R\$ 12.000,00 a título de comissão de corretagem violou o dever de informação e a proteção contra cláusulas abusivas, pois não houve previsão contratual clara nem destaque prévio do preço total com a corretagem no contrato de promessa, sendo inválida a transferência desse encargo ao consumidor; sustenta que o distrato não supre a informação prévia exigida pelo Tema 938 do STJ (fls. 408-421).

O acórdão recorrido concluiu que, embora o contrato primevo não previsse com clareza a comissão, o distrato firmado em 19/3/2012 esclareceu de modo suficiente o valor a ser retido pela comissão de corretagem, não havendo vício de consentimento, aplicando a tese do REsp n. 1.599.511/SP para validar a cobrança

diante do atendimento do dever de informação no distrato (fls. 349-351 e fls. 398-400).

A questão relativa à alegada abusividade da comissão de corretagem foi decidida pelo Tribunal a quo com fundamento na análise do instrumento contratual e do distrato, concluindo pela clareza da estipulação e pela ausência de vício. Rever tal entendimento encontra óbice na incidência da Súmula n. 5 do STJ.

No recurso especial, a parte pretende infirmar a conclusão da Corte local sobre o atendimento do dever de informação e a validade da cláusula/estipulação constante do distrato, o que demandaria reexame dos elementos fático-probatórios do caso. Incide a Súmula n. 7 do STJ.

Assim, ao decidir que o distrato esclareceu expressamente o montante de R\$ 12.000,00 a título de comissão de corretagem, inexistindo vício de consentimento e atendendo a tese firmada no REsp n. 1.599.511/SP, está em sintonia com o entendimento do STJ. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido, o seguinte julgado: REsp n. 1.599.511/SP.

## **II - Divergência jurisprudencial**

A recorrente afirma divergência jurisprudencial ao sustentar que o acórdão recorrido divergiu do Tema 938 do STJ e de precedentes sobre abusividade da cobrança da corretagem sem informação prévia clara (fls. 408-421).

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ. Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que



foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

### **III - Conclusão**

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

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**

**AREsp 2.478.440 / SC  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0375344-1

Número de Origem:  
00232369420128240008

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

### **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**

AGRAVANTE : MARIA NICOCÉLI

ADVOGADO : GIANCARLO DEL PRÁ BUSARELLO - SC012247

AGRAVADO : ALFABLU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : AREAVIVA EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : ROGER CRISTIAN WACHHOLZ - SC019590

ARTURO EDUARDO POERNER BROERING - SC021245

MARCO VINICIUS VON PARASKI - SC024475

BRUNA VEBER - SC061679

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -  
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026