



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106693 - SP(2023/0394868-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA.
OUTRO NOME : PRONTO MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
RECORRIDO : SPE BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
MÁRCIO VALENTIR UGLIARA - SP222018
VICTORIA QUEIROZ COSTA - SP393488
GIOVANNI TEIXEIRA CRUZ GEMELLI - SP428751
AMANDA DE JESUS CAPELLOTE - SP447469
RECORRIDO : ANDRE SIQUEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : FABRÍCIO CICONI TSUTSUI - SP202819

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO E NÃO INÍCIO DAS OBRAS. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DE VALORES. INTERMEDIADORA (IMOBILIÁRIA/CORRETORA). RESPONSABILIDADE. AUSÊNCIA. TEMA 1.173/STJ. ARTS. 722 E 723 DO CC. ARTS. 7º, 14, § 3º, I E II, § 4º, E 25, § 1º, DO CDC. DISTINGUISHING EM RELAÇÃO À SOLIDARIEDADE GENÉRICA NA CADEIA DE CONSUMO. ACÓRDÃO EM DESACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS (ART. 86, CPC).
1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores e danos morais em razão de atraso e não início das obras. Sentença que rescinde o contrato, determina restituição integral das parcelas pagas e condena, solidariamente, incorporadora e corretora, inclusive quanto à comissão de corretagem e taxa SATI. Acórdão que reconhece a corretora como “mera intermediadora”, afasta sua solidariedade por preço e danos morais, mas mantém sua condenação à devolução de corretagem e SATI.
2. A atividade de corretagem, nos termos dos arts. 722 e 723 do CC, limita-se à aproximação das partes e à prestação de informações sobre o negócio, sem vínculo direto com as obrigações do contrato de promessa de compra e venda; responsabilidade do corretor, em regra, apenas por falhas próprias do serviço (art. 723, parágrafo único, CC).

3. À luz dos arts. 7º, parágrafo único, 14, § 3º, I e II, § 4º, e 25, § 1º, do CDC, a solidariedade na cadeia de consumo exige nexo causal entre a conduta e o dano. Mera intermediação, sem falha específica de corretagem nem envolvimento na incorporação/construção, não atrai responsabilidade pelo inadimplemento da incorporadora.

4. Aplicação do Tema 1.173/STJ(REsp 2.008.545/DF): o corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, normalmente não responde por danos decorrentes do descumprimento, pela construtora/incorporadora, de obrigações do empreendimento, salvo se demonstrados (I) envolvimento nas atividades de incorporação/construção, (II) integração em mesmo grupo econômico ou (III) confusão/desvio patrimonial. Hipótese em que não há prova de falha na corretagem nem dos vínculos excepcionais.

Recurso especial provido para afastar, integralmente, a condenação da intermediadora (devolução de comissão de corretagem e taxa SATI e quaisquer danos), mantendo-se as condenações exclusivamente em face da incorporadora. Redistribuição dos ônus sucumbenciais na origem (art. 86, CPC).

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106693 - SP(2023/0394868-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA.
OUTRO NOME : PRONTO MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204
RECORRIDO : SPE BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070
JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907
MÁRCIO VALENTIR UGLIARA - SP222018
VICTORIA QUEIROZ COSTA - SP393488
GIOVANNI TEIXEIRA CRUZ GEMELLI - SP428751
AMANDA DE JESUS CAPELLOTE - SP447469
RECORRIDO : ANDRE SIQUEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : FABRÍCIO CICONI TSUTSUI - SP202819

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO E NÃO INÍCIO DAS OBRAS. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DE VALORES. INTERMEDIADORA (IMOBILIÁRIA/CORRETORA). RESPONSABILIDADE. AUSÊNCIA. TEMA 1.173/STJ. ARTS. 722 E 723 DO CC. ARTS. 7º, 14, § 3º, I E II, § 4º, E 25, § 1º, DO CDC. DISTINGUISHING EM RELAÇÃO À SOLIDARIEDADE GENÉRICA NA CADEIA DE CONSUMO. ACÓRDÃO EM DESACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS (ART. 86, CPC).

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores e danos morais em razão de atraso e não início das obras. Sentença que rescinde o contrato, determina restituição integral das parcelas pagas e condena, solidariamente, incorporadora e corretora, inclusive quanto à comissão de corretagem e taxa SATI. Acórdão que reconhece a corretora como “mera intermediadora”, afasta sua solidariedade por preço e danos morais, mas mantém sua condenação à devolução de corretagem e SATI.

2. A atividade de corretagem, nos termos dos arts. 722 e 723 do CC, limita-se à aproximação das partes e à prestação de informações sobre o negócio, sem vínculo direto com as obrigações do contrato de promessa de compra e venda; responsabilidade do corretor, em regra, apenas por falhas próprias do serviço (art. 723, parágrafo único, CC).

3. À luz dos arts. 7º, parágrafo único, 14, § 3º, I e II, § 4º, e 25, § 1º, do CDC, a solidariedade na cadeia de consumo exige nexo causal entre a conduta e o dano. Mera intermediação, sem falha específica de corretagem nem envolvimento na incorporação/construção, não atrai responsabilidade pelo inadimplemento da incorporadora.

4. Aplicação do Tema 1.173/STJ (REsp 2.008.545/DF): o corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, normalmente não responde por danos decorrentes do descumprimento, pela construtora/incorporadora, de obrigações do empreendimento, salvo se demonstrados (I) envolvimento nas atividades de incorporação/construção, (II) integração em mesmo grupo econômico ou (III) confusão/desvio patrimonial. Hipótese em que não há prova de falha na corretagem nem dos vínculos excepcionais.

Recurso especial provido para afastar, integralmente, a condenação da intermediadora (devolução de comissão de corretagem e taxa SATI e quaisquer danos), mantendo-se as condenações exclusivamente em face da incorporadora. Redistribuição dos ônus sucumbenciais na origem (art. 86, CPC).

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por PRONTO MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS S.A. (PRONTO MABER), com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A controvérsia discutida nos autos gira em torno de rescisão de compromisso de compra e venda de unidade no empreendimento “Residencial Brisas de Ferraz”, com pedido de devolução integral dos valores pagos (inclusive comissão de corretagem e taxa SATI) e indenização por danos morais, em razão de atraso e não início das obras.

Em primeiro grau de jurisdição, a ação, ajuizada por André Siqueira dos Santos, foi julgada parcialmente procedente para dar por rescindido o contrato de compra e venda de imóvel firmado pelas partes, condenando as rés, solidariamente, a devolverem ao autor todos os valores pagos, inclusive aqueles a título de comissão de corretagem e SATI, referente ao negócio de compra e venda rescindido, quantia a ser corrigida pela tabela prática do TJSP desde a data de desembolso e com juros de 1% ao mês a partir da citação, bem como a indenizar danos morais fixados em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), corrigidos a partir desta data e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Ao analisar a matéria em grau de apelação, o Tribunal *a quo* reconheceu que a Pronto Maber atuou “como mera intermediadora” e, por isso, é parte ilegítima para responder pela devolução do preço do imóvel e por danos morais, não havendo solidariedade quanto a esses itens. Manteve, porém, sua responsabilidade limitada “às importâncias pagas à título de comissão de corretagem e taxa SATI”.

Eis a ementa do julgado (fl. 532):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - ILEGITIMIDADE DA INTERMEDIADORA PARA RESPONDER PELA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS REFERENTES AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E PELA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA, NO ENTANTO, DEVIDAMENTE RECONHECIDA - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - MORA DA RÉ CARACTERIZADA - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS IMPORTÂNCIAS COMPROVADAMENTE PAGAS, SEM QUALQUER RETENÇÃO - DEMORA PARA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM FINALIDADE RESIDENCIAL QUE ULTRAPASSA O CONCEITO DE MERO DISSABOR - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DEVIDA - AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE - FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE DECIDIR - APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - RECURSO DA CORRÉ CONVIVA NÃO PROVIDO E, APELO DA CORRÉ PRONTO MABER, PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, os recursos foram rejeitados (fls. 568-572).

Em suas razões recursais (fls. 576-605), aduz o recorrente a violação dos seguintes dispositivos de lei:

a) arts. 489, §1º, I e II, e 1.022, II, do CPC, pois o acórdão impugnado padece de omissão relevante na fundamentação quanto às excludentes de responsabilidade da intermediadora e à necessidade de nexo causal, tornando a motivação genérica e insuficiente para justificar a condenação. Ademais, os embargos de declaração foram rejeitados sem sanar as omissões apontadas, configurando negativa de prestação jurisdicional;

b) art. 265, CC; e art. 7º, parágrafo único, CDC, pois a solidariedade “não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes”; inexistem lei ou cláusula contratual que imponham solidariedade da intermediadora com a incorporadora por atraso de obra. O próprio CDC estipula que a responsabilidade solidária na cadeia de consumo exige nexo causal entre a conduta e o dano; a intermediadora não integra a cadeia produtiva da incorporação e não causou o dano decorrente do atraso da obra, rompendo o nexo causal;

c) arts. 722 a 725 do CC, pois a natureza do contrato de corretagem limita a responsabilidade da intermediadora à diligência na aproximação das partes, sem liame jurídico com as obrigações da compra e venda e sem responsabilização pelo

inadimplemento da incorporadora. Argumenta que, “não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem [...] não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento”;

d) art. 492 do CPC, pois o Tribunal local teria desconsiderado a causa de pedir ao manter a devolução das comissões de corretagem à carga da intermediadora, embora o pedido do autor estivesse baseado no atraso da entrega do empreendimento, fato imputável exclusivamente à incorporadora. Defende a correta aplicação do dispositivo legal em referência para vincular a decisão à causa de pedir e ao pedido formulado.

Alega ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), quanto à responsabilização da intermediadora (imobiliária/corretora) por danos decorrentes do inadimplemento exclusivo da incorporadora no contrato de compra e venda e quanto à devolução de valores de corretagem. Segundo o recorrente, o tribunal local manteve a condenação da intermediadora à restituição das comissões de corretagem e reconheceu sua responsabilidade com base na aplicação genérica do Código de Defesa do Consumidor, sem separar as relações jurídicas e sem demonstrar nexo causal com a atividade de corretagem. Em sentido oposto, os paradigmas invocados afirmam a existência de relações de consumo distintas (intermediação versus incorporação), nas quais a corretora, como mera intermediadora, não integra a cadeia produtiva do imóvel e não responde solidariamente por descumprimento de obrigações da incorporadora, salvo em caso de falha na corretagem ou envolvimento nas atividades de incorporação/construção; bem como a necessidade de nexo causal entre a conduta da intermediadora e o dano, afastando sua responsabilização quando não há falha na intermediação, à luz dos arts. 7º, 14, §3º, incisos I e II, §4º, e 25 do Código de Defesa do Consumidor. O cotejo analítico apresentado sustenta similitude fática entre os casos e conclusões opostas: AgInt no REsp n. 1.779.271/SP, Terceira e Quarta Turmas, e outros citados.

Requer o provimento do recurso especial para anular o acórdão impugnado, a fim de que o TJSP se pronuncie sobre os fundamentos para a condenação da recorrente pelas indenizações e penalidades contratuais decorrentes do inadimplemento exclusivo da Corré Incorporadora, justificando expressamente o seu entendimento.

Subsidiariamente, requer o provimento do recurso especial para reconhecer as afrontas aos artigos 722 e seguintes do CC, 7º, 14, §3º, incisos I e II, §4º, e 25, §1º, do CDC, bem como a divergência jurisprudencial, a fim de que sejam aplicadas as excludentes de responsabilidade que se adequam ao papel e à conduta da intermediadora, já que o inadimplemento partiu exclusivamente da Corre Incorporadora, afastando-se integralmente a condenação imposta à recorrente no presente feito.

Contrarrazões apresentadas às fls. 638-659.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Preliminarmente, não há falar em negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem enfrentou, de modo suficiente e coerente, as teses deduzidas na apelação interposta pelo ora recorrente, explicitando as razões pelas quais a Corte entendeu pela responsabilidade limitada da recorrente quanto às importâncias pagas a título de comissão de corretagem e taxa SATI.

A propósito, confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 529-545):

(...) Desta forma, a responsabilidade da corré Pronto Maber está limitada às importâncias pagas à título de comissão de corretagem e taxa SATI. No entanto, afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva para responder pela devolução da comissão de corretagem e taxa SATI da corre Conviva, posto que, nos termos do artigo 927, III, do Código de Processo Civil, os juízes e tribunais observarão os acórdãos proferidos em julgamento de recursos especiais repetitivos, sendo que tal questão acerca da legitimidade da empresa responsável pelo empreendimento foi decidida nos Recursos Especiais Repetitivos n os. 1.551.951 e 1.599.511, do Superior Q Tribunal de Justiça que estabeleceu "Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico- imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor". No mérito, de início, o presente julgador esclarece que, a despeito de sua opinião pessoal, o presente feito está sendo examinado à luz das exigências deste Tribunal objetivando implementar medidas para acelerar a apreciação das demandas a ele submetidas, com vistas ao cumprimento da exigência constitucional de dar ao processo uma duração não mais do que razoável, em obediência ao disposto no art. 5 °, inciso LXXVIII, da Constituição Federal de 1988 (Emenda Constitucional no 45 de 08.12.2004). observações, em que pese a irresignação das apelantes os recursos não merecem ser providos quanto mérito. Isso porque, de acordo com o que consta da r. sentença de fls. 375/380: "[..]A arguição de ausência de interesse de agir formulada pela ré SPE Conviva também não prospera. A possibilidade de rescisão extrajudicial não era interessante para o autor, porque receberia de volta apenas parte dos valores pagos, com o que não concorda, o que faz surgir seu interesse para propor a demanda. [..]Apesar de o réu ter sustentado que o autor concordou com a cobrança, as assinaturas do compromisso de compra e venda e do

instrumento em que se pactuou o pagamento da SATI se deram em uma mesma oportunidade, em um mesmo contexto, de modo que se verifica a venda casada, impondo-se a determinação dos valores pagos a este título. Também segundo o precedente mencionado, é válida a transferência ao consumidor da comissão de corretagem, desde que respeitado o dever de informação. No caso presente, o autor assinou instrumento autônomo de comissão de corretagem (fls.56157), com cláusulas claras sobre a natureza do pagamento e valores, de modo que não haveria, a princípio, abusividade na transferência do encargo ao consumidor. Ocorre que o requerente não adota como único fundamento para o pedido de devolução de valores pagos a este título a suposta abusividade, mas alega que, como a rescisão do contrato se deu por culpa das rés, deve haver devolução integral de todas as quantias pagas. Sendo 0 assim, não deve ser analisado o pedido de restituição com base em alegação de abusividade na cobrança, mas deve haver análise com base na alegação de descumprimento contratual pela vendedora. O autor sustenta que quando da contratação foi informado de que a unidade seria entregue em 01/02/2015 (fis. 56157), mas que, passados mais de dois anos, a construção sequer havia sido iniciada. O contrato firmado pelas partes indica como prazo de conclusão da obra o período de 30 meses após a contratação do financiamento. Resta claro que a ré, fazendo falsas promessas ao consumidor de rápida entrega do apartamento, incluiu no contrato de adesão cláusula com o fim de se resguardar de qualquer reclamação acerca de atraso nas obras. Aliás, o que se pode concluir é que o prazo que estipulou em contrato equivale à verdadeira falta de prazo, vez que não fixou data limite para conclusão do processo de financiamento da obra, a partir do que se iniciaria a contagem dos trinta meses para entrega do apartamento. A disposição viola a boa fé objetiva, induzindo o consumidor, parte hipossuficiente, a erro. Cumpre destacar que a acepção jurídica de prazo consiste no lapso temporal existente entre eventos futuros e certos, fixando-se um termo inicial e um termo final, nos termos do artigo 132 do Código Civil. No contrato em apreço, não se estabeleceu prazo, mas uma condição suspensiva, na medida em que o lapso de 30 meses somente passaria a fluir após a eventual contratação de um financiamento, fato este que se qualifica como um evento futuro e incerto, porque não se pode garantir que o crédito seria aprovado pela Caixa Econômica Federal. A estratégia contratual adotada de inexistência de um prazo efetivo permitiria que a construtora entregasse o © apartamento quando bem entendesse, colocando o consumidor em extrema desvantagem, sendo clara a abusividade da disposição. Ressalte-se que o artigo 39, XII, do Código de Defesa do Consumidor consigna que é abusiva a conduta do fornecedor de não estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar afixação do termo inicial ao seu exclusivo critério. [...]Assim, ante a abusividade da cláusula contratual que não estabelecia prazo para entrega do imóvel comprado na planta, bem como constatado o

descumprimento pela © construtora daquilo que prometeu ao consumidor, deve ser reconhecido que foi quem deu causa à rescisão contratual. Q5 Não se poderia forçar o autor a permanecer vinculado ao contrato de compra de um imóvel que não se sabe quando ficará pronto, tampouco se ficará pronto, já que parece que a construtora ré vem encontrando dificuldades em obter o financiamento bancário almejado. Como a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da ré, deve haver a devolução integral das parcelas pagas, à luz da Súmula 543 do M. [...]Assim, descabida a retenção de partes de valores pagos pelo autor a título de multa por rescisão e comissão de corretagem ou assessoria técnica imobiliária. Ora, a multa por rescisão não pode ser exigida se a culpa pelo desfazimento do negócio é da construtora. Do mesmo modo, ainda que não se olvide que serviços de corretagem possam ter sido efetivamente prestados, certo é que integraram o preço exigido pela celebração do negócio, mormente considerando que se trata de relação consumerista, em que o consumidor figura como parte hipossuficiente. Assim, certo é que o autor somente 0 desembolsou valores a este título porque possuía a expectativa de que compraria a casa própria, de maneira não tendo tal expectativa se concretizado por culpa dos fornecedores, devem eles indenizar todos os prejuízos, de ordem moral e material, sofridos pelo requerente, dentre os quais os valores que desembolsou a título de corretagem e assessoria. O que se quer dizer é que não se afigura justo atribuir ao requerente o ônus de suportar despesas de corretagem se, ainda que tais serviços tenham sido prestados, lhes foram inúteis, porque não conseguiu concluir a compra de seu apartamento por culpa exclusiva das rés, que após tanto O tempo sequer deram início às obras. Valores pagos como comissão de corretagem e assessoria compõem o prejuízo material sofrido pelo requerente em virtude da rescisão do negócio e, por isso, devem ser indenizados por quem deu causa aos danos. [...]O pedido de indenização por danos morais, por outro lado, merece ser acolhido. O autor foi vítima de propaganda enganosa, vez que acreditou estar comprando apartamento com obras que lhe seria brevemente entregue, mas foi surpreendido com a inércia da ré em dar início à construção. Desembolsou quantia para ver realizado o sonho de ter a casa própria, mas viu seu sonho frustrado por culpa das requeridas, sem que conseguisse resolver a questão pelas vias extrajudiciais. Visível, portanto, o sofrimento por que passou a requerente, situação que supera meros aborrecimentos e que dá ensejo ao pleito de reparação moral. Sendo certa a existência do dano, para fixação do valor indenizável devem ser consideradas diversas circunstâncias, dentre as quais o grau de culpa, o dano em m si, as condições econômicas e sociais da vítima e do ofensor, evitando-se enriquecimento ilícito. Enfim, devem ser aplicados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Neste contexto, entendo justa, a título de reparação por danos morais, afiação do valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). O valor deve ser corrigido a partir desta data e com

aplicação de juros de 1 % ao mês a contar da citação[...]" Ora, diante de tais considerações, fica evidente o acerto no qual incorreu o Juízo a quo eis que, devidamente reconhecida a culpa da ré pela rescisão, posto que disposição contratual que estipula prazo indeterminado para entrega do imóvel, condicionada à aprovação de financiamento bancário pelo vendedor, é abusiva, É não podendo prevalecer, conforme, inclusive, entendimento pacificado deste Tribunal, firmado em julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (Tese nº 02, IRDR nº Sa 0023203-35.2016.8.26.0000, Relator Desembargador Francisco na Loureiro, Turma Especial Direito Privado I, data do julgamento: 31/08/2017), sendo, portanto, descabida a retenção de qualquer valor à qualquer título, inclusive comissão de corretagem e taxa SATI e embora, em regra, a inadimplência contratual não enseje reparação por danos morais, forçoso reconhecer que, diante das peculiaridades do caso concreto, o atraso na entrega de obra destinada à moradia familiar ultrapassou o conceito de aborrecimentos ou dissabores corriqueiros e, na espécie, o valor arbitrado atende adequadamente aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Eis então a ratio decidendi que, somadas às razões ó expostas pelo juízo de primeiro grau, justificam perfeitamente a 8 solução ora adotada, de modo a satisfazer as condições do artigo 93, inciso IX de nossa Carta Constitucional. Em outros termos, está demonstrado que os fundamentos m externados pelo juízo de primeiro grau se prestam perfeitamente a dar embasamento para rejeitar o inconformismo deste recurso e que, em virtude de sua clareza e rigor, são aqui adotados como razões decidir (...).

Com efeito, a mera discordância da parte com a conclusão do Tribunal de origem não caracteriza negativa de prestação jurisdicional, pois, nos termos da jurisprudência desta Corte, não está o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes, desde que enfrente as questões essenciais e apresente motivação suficiente. Precedentes: AgInt no REsp 2.347.428/SP, Segunda Turma, DJe 21/9/2023; AgInt no REsp 2.083.801/SP, Quarta Turma, DJe 12/9/2024.

Superada a preliminar de nulidade, passemos a análise do mérito do recurso.

A controvérsia, tal como delimitada no acórdão recorrido, cinge-se à extensão da responsabilidade da sociedade intermediadora (Pronto Maber) por danos decorrentes do inadimplemento exclusivo da incorporadora/construtora (atraso e não início das obras do empreendimento “Residencial Brisas de Ferraz”), notadamente quanto: (I) à devolução das importâncias pagas pelo consumidor a título de comissão de corretagem e taxa SATI; e (II) à responsabilização solidária por danos materiais e morais atrelados ao descumprimento do contrato de promessa de compra e venda.

A matéria ora analisada foi recentemente resolvida por esta Corte Superior, que, ao julgar o REsp n. 2.008.545/DF (Min. Raul Araújo, DJe de 29/10/2025), sob a sistemática dos repetitivos (Tema 1.173/STJ), firmou a seguinte tese: “O corretor de

imóveis, pessoa física ou jurídica, não é, normalmente, responsável por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda, salvo se demonstrado: (I) envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção; (II) que o corretor integra o mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora; ou (III) haver confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício do corretor”.

A propósito, cito:

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL.
RECURSO ESPECIAL REPETITIVO.
DESCUMPRIMENTO, PELA CONSTRUTORA OU
INCORPORADORA, DE OBRIGAÇÕES RELATIVAS
AO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO.
RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS.
AUSÊNCIA. TESE FIXADA. RECURSO PROVIDO. I.
CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por sociedade corretora de imóveis contra acórdão do Tribunal de Justiça que confirmou sentença condenando-a, solidariamente com a incorporadora, à devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, em razão de inadimplemento contratual pela incorporadora na entrega de unidade imobiliária.

2. A sentença declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda e condenou a incorporadora à restituição integral dos valores pagos pelo consumidor, além de condenar a corretora, solidariamente, à devolução solidária dos valores de comissão de corretagem e taxa SATI.

3. O Tribunal de Justiça manteve a condenação solidária da corretora, entendendo que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em definir os limites da responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora da compra e venda por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda de imóvel. III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Conforme os arts. 722 e 723 do Código Civil, a atividade de corretagem consiste na intermediação de negócios, sendo limitada à aproximação das partes e à prestação de informações sobre o negócio jurídico, sem vínculo direto com as obrigações assumidas pelos contratantes no contrato de compra e venda.

6. Assim, normalmente, inexistente responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora por descumprimento de obrigações, pela construtora ou incorporadora, relativas ao empreendimento imobiliário, salvo se demonstrado envolvimento do corretor nas

próprias atividades de incorporação ou construção, integração do mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora ou, ainda, confusão patrimonial. De acordo com o parágrafo único do art. 723 do Código Civil, haverá responsabilidade do corretor apenas por eventuais falhas na prestação inerente aos próprios serviços de corretagem.

7. No caso concreto, não há elementos que indiquem falha na prestação do serviço de corretagem ou envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção, o que afasta sua responsabilidade solidária pela devolução dos valores pagos pelo consumidor. IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido para afastar a responsabilidade solidária da sociedade intermediadora pela devolução dos valores pagos pelo consumidor. 9. Tese de julgamento - Para efeito do art. 1.036 do CPC, propõe-se a seguinte tese repetitiva para o Tema 1.173/STJ: "O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não é, normalmente, responsável por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda, salvo se demonstrado: (i) envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção; (ii) que o corretor integra o mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora; ou (iii) haver confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício do corretor. (REsp n. 2008545 / DF – Min. relator Raul Araújo – Data Publicação: 29/10/2025.)

A responsabilidade do corretor, pois, restringe-se a eventual falha no serviço de corretagem, não abrangendo, como regra, o inadimplemento da incorporadora no contrato de compra e venda.

O Código Civil, nos arts. 722 e 723, define a corretagem como atividade de aproximação das partes e de prestação de informações sobre o negócio, sem estabelecer vínculo direto do corretor com as obrigações assumidas no contrato principal de compra e venda. O parágrafo único do art. 723 restringe a responsabilidade do corretor a falhas inerentes à própria prestação do serviço de corretagem (deveres de diligência, informação e lealdade), não o tornando garante do sucesso econômico do empreendimento nem coobrigado das prestações assumidas pela incorporadora.

Sob a ótica consumerista, os arts. 7º, parágrafo único, 14, § 3º, I e II, § 4º, e 25, § 1º, do CDC não autorizam, por si, a transferência automática ao corretor da responsabilidade por inadimplemento contratual da incorporadora. A solidariedade na cadeia de consumo exige nexos causal entre a conduta do fornecedor e o dano experimentado pelo consumidor. Em regra, a mera intermediação, desacompanhada de falha na corretagem ou de envolvimento do intermediador nas atividades de incorporação/construção, não integra a cadeia produtiva responsável pelo vício de serviço atinente à execução da obra, rompendo-se o nexo causal quanto ao corretor.

Na hipótese, o próprio acórdão recorrido reconheceu que a Pronto Maber atuou “como mera intermediadora”, afastando sua legitimidade para responder por devolução do preço do imóvel e danos morais, e mantendo apenas sua responsabilidade “às importâncias pagas a título de comissão de corretagem e taxa SATI”. O julgado não apresenta indicação de falha específica na intermediação (vício de informação, dolo, indução em erro ou omissão relevante); participação da intermediadora nas atividades de incorporação/construção; integração em grupo econômico com a incorporadora; ou confusão/desvio patrimonial.

À luz dessas premissas fáticas e em conformidade com a tese repetitiva, afigura-se indevida a responsabilização da corretora, inclusive pela devolução da corretagem e da SATI.

Com efeito, entendo por configurada ofensa aos arts. 722 e 723 do CC e aos arts. 7º, 14, § 3º, I e II, § 4º, e 25, § 1º, do CDC, bem como demonstrada a divergência jurisprudencial, impondo-se o afastamento da condenação imposta a recorrente.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar integralmente a responsabilidade da recorrente PRONTO MABER CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. pela devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, bem como por quaisquer danos materiais e morais decorrentes do inadimplemento contratual da incorporadora; e manter, no mais, a condenação exclusivamente em face da incorporadora, quanto à rescisão do contrato, à devolução integral das parcelas pagas e aos danos morais, observadas as balizas fixadas na sentença e no acórdão quanto a essa corrê.

Outrossim, determino a redistribuição dos ônus sucumbenciais na origem, inclusive honorários, na forma do art. 86 do CPC, a ser definida pelo juízo de primeiro grau, ficando prejudicada a majoração prevista no art. 85, § 11, do CPC em desfavor da recorrente.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.106.693 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0394868-7

Número de Origem:

00068600720158260191 0006860072015826019122492015 22492015 68600720158260191
6860072015826019122492015

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA.

OUTRO NOME : PRONTO MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS SA

ADVOGADO : HÉLIO YAZBEK - SP168204

RECORRIDO : SPE BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.

OUTRO NOME : SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL DE AGUIAR ANICETO - SP232070

MÁRCIO VALENTIR UGLIARA - SP222018

JOÃO ALFREDO STIEVANO CARLOS - SP257907

VICTORIA QUEIROZ COSTA - SP393488

GIOVANNI TEIXEIRA CRUZ GEMELLI - SP428751

AMANDA DE JESUS CAPELLOTE - SP447469

RECORRIDO : ANDRE SIQUEIRA DOS SANTOS

ADVOGADO : FABRÍCIO CICONI TSUTSUI - SP202819

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026