



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2529693 - RS (2023/0441345-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MATIAS VARES BANTEL**
ADVOGADO : **GEOVAN LEHUGEUR - RS081289**
AGRAVADO : **NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADOS : **RENATA ZEULI DE SOUZA - SP304521**
 CAROLINE FERREIRA DIAS - SP379860
 TIAGO CIRILO DE QUEIROZ - SP432490
 TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775
 SOFIA PAIVA FORTES - SP469576
 FERNANDA PELEGRINE SANTOS MOURA - SP485072

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE DA CORRETORA DE IMÓVEIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O agravo interno deve ser provido, uma vez que a decisão monocrática agravada partiu de premissa processual equivocada. O fundamento da decisão de inadmissibilidade que se reputou não impugnado – ausência de interesse recursal quanto à prescrição – havia sido superado pelo próprio Tribunal de origem no julgamento em sede de retratação, de modo que a impugnação de tal ponto era desnecessária. Afastado o óbice da Súmula n. 182 do STJ, conhece-se do agravo em recurso especial.

2. Os óbices sumulares aplicados pelo Tribunal estadual para inadmitir o recurso especial são inaplicáveis. O interesse recursal do promitente comprador persiste, ainda que a tese da prescrição decenal tenha sido acolhida, pois o resultado de mérito lhe foi desfavorável. Ademais, a análise da violação ao art. 489 do CPC não demanda reexame de provas (afastando a Súmula n. 7 do STJ), mas apenas o cotejo entre a causa de pedir e os fundamentos do acórdão, e a

controvérsia sobre a responsabilidade da corretora por falha própria não se alinha ao entendimento sumulado que isenta a intermediadora pela mera inadimplência da construtora (afastando a Súmula n. 83 do STJ).

3. Configurada a negativa de prestação jurisdicional. A causa de pedir da ação, desde a petição inicial, esteve centrada na alegação de conduta culposa da corretora, consistente na falha do dever de diligência ao intermediar a venda de empreendimento de construtora supostamente inidônea. O Tribunal de origem, ao julgar a causa, ignorou por completo tal argumento e partiu da premissa fática equivocada de que não havia "qualquer alegação de má prestação de serviços pela requerida". Ao fundamentar sua decisão em pressuposto fático dissociado da realidade dos autos e deixar de enfrentar argumento essencial capaz de, em tese, infirmar a conclusão adotada, a Corte local violou o art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial e dar provimento ao recurso especial a fim de anular o acórdão proferido em juízo de retratação e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça de origem para que realize novo julgamento da apelação, apreciando a tese de falha na prestação do serviço de corretagem.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2529693 - RS (2023/0441345-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MATIAS VARES BANTEL
ADVOGADO : GEOVAN LEHUGEUR - RS081289
AGRAVADO : NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : RENATA ZEULI DE SOUZA - SP304521
CAROLINE FERREIRA DIAS - SP379860
TIAGO CIRILO DE QUEIROZ - SP432490
TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775
SOFIA PAIVA FORTES - SP469576
FERNANDA PELEGRINE SANTOS MOURA - SP485072

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE DA CORRETORA DE IMÓVEIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O agravo interno deve ser provido, uma vez que a decisão monocrática agravada partiu de premissa processual equivocada. O fundamento da decisão de inadmissibilidade que se reputou não impugnado – ausência de interesse recursal quanto à prescrição – havia sido superado pelo próprio Tribunal de origem no julgamento em sede de retratação, de modo que a impugnação de tal ponto era desnecessária. Afastado o óbice da Súmula n. 182 do STJ, conhece-se do agravo em recurso especial.

2. Os óbices sumulares aplicados pelo Tribunal estadual para inadmitir o recurso especial são inaplicáveis. O interesse recursal do promitente comprador persiste, ainda que a tese da prescrição decenal tenha sido acolhida, pois o resultado de mérito lhe foi desfavorável. Ademais, a análise da violação ao art. 489 do CPC não demanda reexame de provas (afastando a Súmula n. 7 do STJ), mas apenas o cotejo entre a causa de pedir e os fundamentos do acórdão, e a

controvérsia sobre a responsabilidade da corretora por falha própria não se alinha ao entendimento sumulado que isenta a intermediadora pela mera inadimplência da construtora (afastando a Súmula n. 83 do STJ).

3. Configurada a negativa de prestação jurisdicional. A causa de pedir da ação, desde a petição inicial, esteve centrada na alegação de conduta culposa da corretora, consistente na falha do dever de diligência ao intermediar a venda de empreendimento de construtora supostamente inidônea. O Tribunal de origem, ao julgar a causa, ignorou por completo tal argumento e partiu da premissa fática equivocada de que não havia "qualquer alegação de má prestação de serviços pela requerida". Ao fundamentar sua decisão em pressuposto fático dissociado da realidade dos autos e deixar de enfrentar argumento essencial capaz de, em tese, infirmar a conclusão adotada, a Corte local violou o art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial e dar provimento ao recurso especial a fim de anular o acórdão proferido em juízo de retratação e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça de origem para que realize novo julgamento da apelação, apreciando a tese de falha na prestação do serviço de corretagem.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MATIAS VARES BANTEL (MATIAS) contra decisão monocrática da Presidência deste Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do agravo em recurso especial por ele manejado (e-STJ, fls. 594/595). A referida decisão presidencial fundamentou-se na ausência de impugnação específica a um dos fundamentos da decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que inadmitiu o recurso especial na origem, notadamente o fundamento da ausência de interesse recursal.

Nas razões do presente agravo interno (e-STJ, fls. 599-613), MATIAS sustenta, em suma, que a decisão monocrática agravada partiu de premissa equivocada, pois a decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial não teria se fundamentado na ausência de interesse recursal. Afirma que todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, consistentes na aplicação das Súmulas n. 7 e 83 desta Corte, foram devidamente impugnados no bojo do agravo em recurso especial. Reitera os argumentos de mérito do apelo nobre, defendendo a legitimidade passiva da parte agravada e a não ocorrência da prescrição, pugnando pela reconsideração da decisão agravada ou, sucessivamente, pelo provimento do agravo interno para que se conheça do seu recurso especial e dê-lhe provimento.

Houve impugnação por parte de NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (NOBLESSE), na qual sustenta a correção da decisão monocrática agravada, porquanto o agravo em recurso especial, de fato, não impugnou todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem, notadamente aquele relativo à ausência de interesse recursal, o que atrai a incidência da Súmula n. 182 desta Corte. No mérito, pugna pela manutenção do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 619-628).

É o relatório

VOTO

(1) Da ocorrência de equívoco processual: provimento do agravo interno

O presente agravo interno merece ser provido.

Para a adequada compreensão da controvérsia, impõe-se uma detalhada retrospectiva do complexo iter processual que antecedeu a chegada dos autos a esta Corte Superior.

Na origem, MATIAS ajuizou ação de resolução contratual cumulada com repetição de parcelas, comissão de corretagem e indenização por danos materiais e morais exclusivamente em face de NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA S/A (NOBLESSE). Narrou ter celebrado, em 17 de novembro de 2014, por intermédio da ré, contrato de promessa de compra e venda de uma unidade imobiliária no empreendimento "Paradise Boulevard – Family Tower", a ser construído pela construtora SIPAR. Sustentou que, a despeito da previsão de entrega para 16 de janeiro de 2018, as obras sequer foram iniciadas, configurando inadimplemento absoluto. Fundamentou a responsabilidade da ré, ora agravada, na tese de falha na prestação do serviço de corretagem, por não ter agido com a diligência necessária para verificar a idoneidade da construtora e a viabilidade do empreendimento, e, ainda, por integrar a cadeia de fornecimento, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

O Juízo de primeiro grau, em sentença (e-STJ, fls. 365), acolheu a preliminar de prescrição trienal quanto à pretensão de restituição da comissão de corretagem, com base no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, e, no tocante aos demais pedidos, julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, por ilegitimidade passiva da ré NOBLESSE, com fulcro no art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Inconformado, MATIAS interpôs recurso de apelação. A Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em julgamento unânime, negou provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença. O acórdão foi assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE DA IMOBILIÁRIA E CORRETOR DE IMÓVEIS QUE INTERMEDIARAM A CONTRATAÇÃO. CONFORME O

ENTENDIMENTO ASSENTADO PELO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, AO JULGAR O RECURSO REPETITIVO N. 1.551.956/SP, INCIDE “A PRESCRIÇÃO TRIENAL SOBRE A PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM”. SENTENÇA DE EXTINÇÃO POR ILEGITIMIDADE E PRESCRIÇÃO PRONUNCIADA MANTIDA. APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA. UNÂNIME. (e-STJ, fl. 370)

Contra esse julgado MATIAS interpôs um primeiro recurso especial (e-STJ, fls. 377-398). A Terceira Vice-Presidência do Tribunal de origem, em análise preliminar de admissibilidade (e-STJ, fls. 423-425), vislumbrou possível divergência entre o acórdão recorrido e a tese firmada por esta Corte no julgamento do Tema n. 938 do STJ. Ponderou que a controvérsia dos autos não se fundava na abusividade da transferência do encargo da comissão de corretagem ao consumidor, mas sim na resolução contratual por culpa da vendedora, o que poderia atrair prazo prescricional diverso. Com base nisso, determinou o retorno dos autos ao órgão julgador para eventual exercício do juízo de retratação, nos termos do art. 1.030, II, do Código de Processo Civil.

Em novo julgamento, a Décima Sétima Câmara Cível exerceu o juízo de retratação e deu parcial provimento à apelação de MATIAS (e-STJ, fls. 441-450). No novo acórdão, afastou a prescrição trienal para reconhecer a incidência do prazo decenal (art. 205 do Código Civil), por entender que a pretensão de devolução da comissão de corretagem decorria do inadimplemento contratual da promitente vendedora. Contudo, prosseguindo no exame do mérito da causa, nos termos do art. 1.013, § 3º, I, do Código de Processo Civil, julgou improcedente o pedido de restituição da comissão. Para tanto, fundamentou que a ação foi ajuizada exclusivamente contra a imobiliária, que não havia nos autos alegação de má prestação do serviço de corretagem, e que a responsabilidade pelo atraso na obra era da incorporadora, não se podendo estendê-la à intermediadora do negócio. O novo acórdão foi lavrado com a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLENTO DA PROMITENTE VENDEDORA. RETRATAÇÃO. INDENIZAÇÃO PELA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO AFASTADA. INCIDÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. HIPÓTESE EM QUE O PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM ESTÁ FULCRADO NA PRETENSÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA REQUERIDA. NÃO INCIDÊNCIA DO PRAZO TRIENAL. PRECEDENTES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DESACABAMENTO, NA HIPÓTESE. EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. (e-STJ, fl. 449)

Novamente irredimido, MATIAS interpôs um segundo recurso especial (e-STJ, fls. 455-482), desta vez contra o acórdão proferido em retratação. Nas razões do apelo, alegou violação dos arts. 371, 489, § 1º, IV, e 492 do Código de Processo Civil,

bem como dos arts. 18 e 20 do Código de Defesa do Consumidor. Sustentou, em síntese, que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao afirmar que não houve alegação de falha na prestação do serviço de corretagem, quando essa era a tese central da demanda desde a petição inicial. Argumentou que, ao desconsiderar essa tese, o julgado deixou de apreciar a controvérsia à luz das normas consumeristas que estabelecem a responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento.

Em um ato processual que gerou certa confusão, a Terceira Vice-Presidência proferiu duas decisões de inadmissibilidade quase idênticas (e-STJ, fls. 507-512 e 517-521).

O equívoco processual decorreu, certamente, da existência de duas petições de recurso especial nos autos, não tendo o Tribunal local percebido que a primeira delas (e-STJ, fls. 377-398) se referia ao primeiro acórdão (e-STJ, fl. 370); que foi substituído pelo acórdão proferido em juízo de retratação (e-STJ, fl. 449) contra o qual foi então manejada a segunda petição de interposição de recurso especial (e-STJ, fls. 455-482).

Ocorre que o equívoco do tribunal local influenciou diretamente a apreciação do caso na decisão recorrida (e-STJ, fls. 594-595), que fundamentou-se na ausência de impugnação específica a um dos fundamentos da decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que inadmitiu o recurso especial na origem, notadamente o fundamento da ausência de interesse recursal.

Ocorre que este fundamento da ausência de interesse recursal se relaciona com a questão do prazo prescricional decenal, que foi superado no julgamento proferido em juízo de retratação pelo Tribunal estadual.

Portanto, o agravo interno comporta provimento para o fim de se admitir e processar devidamente o agravo em recurso especial.

(2) Admissibilidade e mérito do agravo em recurso especial

Passo, assim, ao julgamento do agravo em recurso especial interposto contra a segunda decisão (e-STJ, fls. 517-521) de inadmissão do apelo especial.

A inadmissão do apelo nobre foi fundamentada nos seguintes óbices: (1) incidência da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, por ausência de interesse recursal quanto à tese de prescrição, uma vez que o acórdão recorrido já havia adotado o prazo decenal pretendido pelo recorrente; (2) incidência da Súmula n. 83 desta Corte, pois o entendimento do acórdão recorrido sobre a ilegitimidade passiva da corretora estaria em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça; e (3) incidência da Súmula n. 7 desta Corte, pois a alteração da conclusão do julgado, para reconhecer a responsabilidade da corretora, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório.

É contra essa decisão que se insurge o presente agravo (e-STJ, fls. 527-574). Nas razões do agravo, MATIAS sustenta a inaplicabilidade dos óbices sumulares invocados. Alega que impugnou adequadamente todos os fundamentos da decisão agravada. Defende que a análise de sua tese recursal não exige reexame de provas, mas sim a correta valoração jurídica dos fatos e argumentos já constantes dos autos, configurando *error iuris*. Reitera que o Tribunal de origem incorreu em grave vício de fundamentação (violação do art. 489 do CPC) ao ignorar a causa de pedir principal da ação, qual seja, a falha na prestação do serviço pela imobiliária.

A parte agravada apresentou contraminuta (e-STJ, fls. 579-589), pugnando pelo desprovimento do agravo e pela manutenção da decisão que inadmitiu o recurso especial.

A irresignação merece prosperar.

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Com efeito, o agravante dedicou-se a refutar, pormenorizadamente, cada um dos óbices aplicados pela Corte de origem para inadmitir o recurso especial – Súmulas 284/STF, 83/STJ e 7/STJ –, o que afasta a incidência da Súmula n. 182 do STJ e autoriza o conhecimento do agravo.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao seu exame.

A controvérsia cinge-se em verificar o acerto da decisão que inadmitiu o recurso especial interposto por MATIAS. A Corte de origem baseou a inadmissibilidade em três pilares: ausência de interesse recursal quanto à prescrição (Súmula n. 284 do STF), consonância do acórdão com a jurisprudência desta Corte sobre a responsabilidade da corretora (Súmula n. 83 do STJ) e necessidade de reexame de provas para afastar a conclusão do julgado (Súmula n. 7 do STJ).

Ao meu ver, os óbices foram indevidamente aplicados.

Quanto à Súmula n. 284 do STF, a sua incidência por falta de interesse recursal no que tange à prescrição não se sustenta. Embora o Tribunal *a quo*, em juízo de retratação, tenha afastado a prescrição trienal para aplicar a decenal, como pretendia o recorrente, fê-lo apenas para, ato contínuo, julgar improcedente o mérito da pretensão. O resultado final do julgamento foi desfavorável ao recorrente, que viu sua pretensão de restituição da comissão de corretagem ser rechaçada. Persiste, portanto, o seu inegável interesse em ver reformado o julgado para que seu pedido seja, ao final, acolhido. A controvérsia é perfeitamente compreensível e a fundamentação do recurso, nesse ponto, não é deficiente.

No que se refere aos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ, sua aplicação também se mostra equivocada, pois parte de uma premissa fática que é o próprio cerne da alegação de violação da lei federal: a suposta ausência de alegação de falha na prestação do serviço de corretagem.

O acórdão recorrido, para julgar improcedente o pedido de restituição, afirmou textualmente: "Anotar-se que não há, no caso dos autos, qualquer alegação de má prestação de serviços pela requerida." (e-STJ, fl. 447). E, com base nessa premissa, concluiu que, inexistindo tal arguição, não haveria como impor à corretora a responsabilidade pelo inadimplemento da incorporadora.

Ocorre que o recorrente, em seu recurso especial, insiste que a causa de pedir de sua ação, desde a petição inicial, é precisamente a falha na prestação do serviço por parte de NOBLESSE, que, na qualidade de especialista, teria sido negligente ao não verificar a idoneidade da construtora e a viabilidade do empreendimento que intermediava.

Há, portanto, uma manifesta contradição entre o que foi afirmado pelo Tribunal de origem e o que foi efetivamente deduzido pela parte autora ao longo do processo. A questão trazida no recurso especial não é a de reexaminar as provas para concluir se houve ou não a falha, mas sim a de reconhecer que o Tribunal de origem, ao simplesmente negar a existência da própria alegação, deixou de prestar a jurisdição de forma completa e fundamentada, violando o artigo 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

A análise de tal violação – negativa de prestação jurisdicional – não encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, pois não demanda incursão no acervo fático-probatório, mas apenas o cotejo entre as razões recursais, os pedidos formulados e os fundamentos do acórdão recorrido. Da mesma forma, a Súmula n. 83 do STJ não se aplica, pois a jurisprudência desta Corte que isenta a corretora de responsabilidade pelo inadimplemento da construtora o faz, como regra, na ausência de falha no serviço de intermediação, tese que o recorrente alega não ter sido sequer analisada pelo Tribunal de origem.

Desse modo, os fundamentos que embasaram a inadmissão do recurso especial devem ser afastados.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo para admitir o recurso especial interposto, passando à análise de seu mérito.

(3) Do recurso especial

Nas razões do apelo nobre interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, MATIAS VARES BANTEL sustentou, primordialmente, a violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC, sob o argumento de que o Tribunal de origem se omitiu na análise da tese central da demanda, qual seja, a falha na prestação do serviço de corretagem. Apontou, ademais, ofensa aos arts. 18 e 20 do CDC, por não ter sido reconhecida a responsabilidade solidária da corretora como integrante da cadeia de consumo, e ao art. 371 do CPC, por má valoração da prova. NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA S.A. apresentou contrarrazões, defendendo a manutenção do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 488-504).

Na origem, o caso cuida de ação indenizatória ajuizada pelo promitente-comprador de imóvel em construção (MATIAS) exclusivamente contra a empresa de corretagem imobiliária (NOBLESSE), em razão do inadimplemento absoluto da construtora (SIPAR), que nem sequer iniciou as obras do empreendimento. De acordo com a moldura fática dos autos, delineada desde a petição inicial, o autor fundamenta a responsabilidade da ré não apenas por sua inserção na cadeia de consumo, mas também por uma específica falha no serviço de intermediação, consistente na falta de diligência e cuidado ao comercializar um produto de construtora que, segundo alega, já apresentava indícios de inidoneidade.

A controvérsia a ser dirimida por esta Corte consiste em definir se o Tribunal de origem, ao proferir o acórdão em retratação, prestou a jurisdição de forma completa, analisando todas as teses defensivas capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada.

O recurso especial comporta provimento.

(3.1) Da negativa de prestação jurisdicional – violação do art. 489 do CPC

Assiste razão ao recorrente no que tange à alegada negativa de prestação jurisdicional.

O art. 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil de 2015 estabelece que não se considera fundamentada a decisão judicial que *não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador*. Trata-se de expressão do dever de fundamentação analítica das decisões judiciais, corolário do princípio do devido processo legal e da garantia de acesso à justiça.

No caso dos autos, a tese central que permeia toda a postulação de MATIAS, desde a peça exordial, é a de que a responsabilidade de NOBLESSE não decorre de uma mera participação na cadeia de consumo, mas de uma conduta culposa específica: a falha no dever de diligência e prudência inerente à atividade de corretagem, ao intermediar a venda de um empreendimento fadado ao insucesso. Segundo o autor, a ré, na qualidade de especialista, deveria ter investigado a solidez da construtora antes de ofertar seus produtos no mercado, e, ao não fazê-lo, prestou um serviço defeituoso que lhe causou prejuízos.

No entanto, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao julgar a apelação em retratação, ignorou por completo essa linha de argumentação. Pelo contrário, firmou como premissa de seu raciocínio a expressa e equivocada assertiva de que não haveria nos autos *qualquer alegação de má prestação de serviços pela requerida*. A partir dessa premissa faticamente divorciada da realidade dos autos, o colegiado aplicou o entendimento de que a corretora não responde pelo inadimplemento da construtora, julgando improcedente a pretensão.

Ao assim proceder, a Corte de origem não apenas deixou de analisar um argumento fundamental, capaz de, em tese, conduzir o julgamento a resultado diverso, como também partiu de um pressuposto fático inexistente para fundamentar sua decisão, o que representa manifesta violação ao dever de fundamentação e ao princípio da congruência.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, embora a corretora de imóveis, em regra, não responda pelo inadimplemento contratual da construtora, essa responsabilidade pode ser-lhe imputada em caso de falha na prestação do seu próprio serviço de intermediação. Ao se recusar a analisar a controvérsia sob essa ótica, que foi expressamente provocada pela parte, o Tribunal local entregou uma prestação jurisdicional incompleta e deficiente.

Configurada, portanto, a violação do art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, impõe-se a anulação do acórdão recorrido a fim de que outro seja proferido, com a devida análise da tese de falha na prestação do serviço de corretagem.

(3.2) Das demais teses (prejudicadas)

O reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional, com a consequente cassação do acórdão recorrido, torna prejudicada a análise das demais questões suscitadas no recurso especial, relativas à responsabilidade solidária da corretora e à valoração das provas, as quais deverão ser apreciadas pelo Tribunal de origem no novo julgamento a ser realizado.

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para anular o acórdão proferido em juízo de retratação (e-STJ, fls. 441-450) e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul para que realize novo julgamento da apelação, apreciando, como entender de direito, a tese de falha na prestação do serviço de corretagem, tal como suscitada pelo ora recorrente. Ficam prejudicadas as demais questões arguidas no recurso especial. Sem majoração de honorários, por se tratar de provimento recursal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.529.693 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0441345-0

Número de Origem:

50462865420218210001

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MATIAS VARES BANTEL

ADVOGADO : GEOVAN LEHUGEUR - RS081289

AGRAVADO : NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : RENATA ZEULI DE SOUZA - SP304521

CAROLINE FERREIRA DIAS - SP379860

TIAGO CIRILO DE QUEIROZ - SP432490

TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775

SOFIA PAIVA FORTES - SP469576

FERNANDA PELEGRINE SANTOS MOURA - SP485072

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MATIAS VARES BANTEL

ADVOGADO : GEOVAN LEHUGEUR - RS081289

AGRAVADO : NOBLESSE CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : RENATA ZEULI DE SOUZA - SP304521

CAROLINE FERREIRA DIAS - SP379860

TIAGO CIRILO DE QUEIROZ - SP432490

TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775

SOFIA PAIVA FORTES - SP469576

FERNANDA PELEGRINE SANTOS MOURA - SP485072

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025