



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2580286 - CE(2024/0067217-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : NOVAES ENGENHARIA SPE LTDA
ADVOGADO : ANTÔNIO CLETO GOMES - CE005864
AGRAVADO : VALBERTO FERREIRA DE ALMEIDA
AGRAVADO : MARY ANNE FIDELIS FERNANDES DE ALMEIDA
ADVOGADO : LIZIA MELLO LIMA - CE034337

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL; COMISSÃO DE CORRETAGEM; JUROS DE MORA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ, por prejuízo do dissídio jurisprudencial e por inaplicabilidade da alegada violação do art. 489, § 1, IV, do CPC.

2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual com pedido de restituição de parcelas e discussão sobre a inclusão da comissão de corretagem no percentual de retenção e o termo inicial dos juros de mora.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenou à restituição de 75% do total pago, com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação, e fixou sucumbência recíproca e honorários de 15% do valor da causa.

4. A Corte de origem manteve a rescisão e o percentual de retenção de 25%, reformou de ofício o índice de correção para aplicar o INCC-DI até o ajuizamento e, após, o INPC, e, nos embargos de declaração, deu parcial provimento para fixar os juros de mora a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 1.022, I, e 489, § 1, IV, do CPC por omissão, obscuridade e falta de fundamentação; (ii) saber se houve afronta ao art. 1.013, caput e § 1, do CPC quanto à devolutividade não apreciada; e (iii) saber se a inclusão da comissão de corretagem no percentual de retenção violou o art. 725 do CC e divergiu do Tema 938.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão, complementado pelos embargos de declaração, enfrentou as questões essenciais e fixou o termo inicial dos juros de mora após o trânsito em julgado, inexistindo violação dos arts. 1.022, I, e 489, § 1, IV, do CPC.

7. A retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem é permitida, desde que haja cláusula expressa nesse sentido e devidamente cumprido o dever de informação em favor do adquirente.

8. Assentado pelas instâncias ordinárias que não houve esclarecimento ao promitente-comprador acerca da transferência do dever de pagamento da comissão de corretagem, aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame de fatos e provas, bem como a Súmula n. 5 do STJ para impedir a interpretação de cláusulas contratuais quanto ao tema, o que, por sua vez, prejudica a análise do dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem decide de forma clara e suficiente, inexistindo violação dos arts. 1.022, I, e 489, § 1, IV, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do contexto fático-probatório e a Súmula n. 5 do STJ para impedir a interpretação de cláusulas contratuais sobre a comissão de corretagem e o percentual de retenção, restando prejudicado o dissídio.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.013 caput e § 1, 1.022 I, 489 § 1 IV; CC, art. 725.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.294.878/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.961.498/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AREsp n. 2.877.452/AL, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.866.409/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025.

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

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2580286 - CE(2024/0067217-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **NOVAES ENGENHARIA SPE LTDA**
ADVOGADO : **ANTÔNIO CLETO GOMES - CE005864**
AGRAVADO : **VALBERTO FERREIRA DE ALMEIDA**
AGRAVADO : **MARY ANNE FIDELIS FERNANDES DE ALMEIDA**
ADVOGADO : **LIZIA MELLO LIMA - CE034337**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL; COMISSÃO DE CORRETAGEM; JUROS DE MORA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ, por prejuízo do dissídio jurisprudencial e por inaplicabilidade da alegada violação do art. 489, § 1, IV, do CPC.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual com pedido de restituição de parcelas e discussão sobre a inclusão da comissão de corretagem no percentual de retenção e o termo inicial dos juros de mora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenou à restituição de 75% do total pago, com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação, e fixou sucumbência recíproca e honorários de 15% do valor da causa.

4. A Corte de origem manteve a rescisão e o percentual de retenção de 25%, reformou de ofício o índice de correção para aplicar o INCC-DI até o ajuizamento e, após, o INPC, e, nos embargos de declaração, deu parcial provimento para fixar os juros de mora a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 1.022, I, e 489, § 1, IV, do CPC por omissão, obscuridade e falta de fundamentação; (ii) saber se houve afronta ao art. 1.013, caput e § 1, do CPC quanto à devolutividade não apreciada; e (iii) saber se a inclusão da comissão de corretagem no percentual de retenção violou o art. 725 do CC e divergiu do Tema 938.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão, complementado pelos embargos de declaração, enfrentou as questões essenciais e fixou o termo inicial dos juros de mora após o trânsito em julgado, inexistindo violação dos arts. 1.022, I, e 489, § 1, IV, do CPC.

7. A retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem é permitida, desde que haja cláusula expressa nesse sentido e devidamente cumprido o dever de informação em favor do adquirente.

8. Assentado pelas instâncias ordinárias que não houve esclarecimento ao promitente-comprador acerca da transferência do dever de pagamento da comissão de corretagem, aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame de fatos e provas, bem como a Súmula n. 5 do STJ para impedir a interpretação de cláusulas contratuais quanto ao tema, o que, por sua vez, prejudica a análise do dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem decide de forma clara e suficiente, inexistindo

violação dos arts. 1.022, I, e 489, § 1, IV, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do contexto fático-probatório e a Súmula n. 5 do STJ para impedir a interpretação de cláusulas contratuais sobre a comissão de corretagem e o percentual de retenção, restando prejudicado o dissídio.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.013 caput e § 1, 1.022 I, 489 § 1 IV; CC, art. 725.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.294.878/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.961.498/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AREsp n. 2.877.452/AL, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.866.409/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por NOVAES ENGENHARIA SPE LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação da Súmula n. 7 do STJ, por aplicação da Súmula n. 5 do STJ, por prejuízo do dissídio jurisprudencial em razão do mesmo óbice, e por inadmissibilidade quanto à alegada violação do art. 489, § 1, IV, do Código de Processo Civil (fls. 410-414).

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

Contraminuta às fls. 437-447.

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 do Ceará em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual.

O julgado foi assim ementado (fl. 290):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXTINÇÃO DO CONTRATO POR

RESILIÇÃO DO COMPRADOR. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. REDUÇÃO DO VALOR DE RETENÇÃO FIXADO EM 25% DAS PARCELAS PAGAS. INEXISTÊNCIA DE FATO CAPAZ DE ENSEJAR A APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL FIXADO EM SENTENÇA. APLICAÇÃO DE SÚMULA Nº 543 E PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSOS IMPROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. 1. São aplicadas as disposições do Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas estabelecidas nos contratos inerentes ao comércio, incorporação e construção de empreendimentos imobiliários. 2. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. Precedentes. 3. Inexistem nos autos fatos capazes de demonstrar a necessidade de aplicação da teoria da imprevisão em favor dos compradores, tendo em vista que alegaram apenas genericamente alteração na capacidade financeira, o que por si, não afasta a necessidade de manutenção das previsões e cláusulas contratuais não abusivas. 4. Mantém-se, portanto, o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção do valor total pago, conforme fixado na sentença. 5. Consoante entendimento firmado pelo Colendo STJ, nos casos em que a rescisão do contrato de promessa de compra e venda se dá por inadimplemento do comprador, deve incidir o índice de correção monetária previsto em contrato até o ajuizamento da ação e, a partir de então, deve ser aplicado o INPC. In casa, considerando a previsão contratual do INCC-D como indexador monetário, este índice deve ser aplicado até o ajuizamento da ação originária, adotando-se, a partir de então, o INPC — índice Nacional de Preços ao Consumidor. 6. Recursos conhecidos e não providos. Sentença modificada de ofício apenas quanto ao índice de correção monetária, devendo-se aplicar na correção monetária o INCC-DI até a propositura da demanda, por ser aquele previsto contratualmente e após o ajuizamento da ação, o INPC.

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

371-372):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.022 DO CPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXTINÇÃO DO CONTRATO POR RESILIÇÃO DO COMPRADOR. OMISSÃO VERIFICADA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA 1002/STJ. OBSCURIDADE. INOCORRÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, COM EFEITOS MODIFICATIVOS. 1. Segundo o artigo 1.022 do Código de Processo Civil, cabem embargos de declaração quando houver obscuridade ou contradição na decisão, sentença ou acórdão, quando o magistrado ou órgão colegiado tenha omitido apreciação em relação à matéria sobre a qual deveria se pronunciar, porque suscitada pelas partes ou porque deveria se pronunciar de ofício, ou ainda para corrigir erro material. 2. Em suas razões recursais, o embargante alega

que a decisão foi omissa em relação ao pedido de reforma da sentença para que os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos ao promitente comprador fossem fixados a partir da data do trânsito em julgado da decisão. Ademais, afirma que o acórdão embargado apresentou manifestação sucinta acerca do repasse da comissão de corretagem. 3. Em análise do presente caderno processual, verifica-se que devem ser acolhidas, em parte, as razões trazidas à baila. 4. Verifica-se dos autos principais, mais especificamente na sentença de fls. 216/221, que o Juízo a quo fixou os juros incidentes sobre o valor a ser restituído em 1% (um por cento) ao mês a partir da data da citação, no entanto, o acórdão embargado, partindo da premissa de que os juros já haviam sido fixados a partir da data do trânsito em julgado, deixou de analisar o pedido de reforma da formulado pelo apelante/embargante. 5. Quanto ao termo inicial de incidência dos juros de mora, cumpre ressaltar que a discussão foi objeto de análise pelo STJ, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 1002), quando se firmou entendimento de que “nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão” (STJ, REsp 1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/08/2019, DJe 22/08/2019). 6. Dessa forma, constatada a omissão deve-se retificar o vício suscitado, portanto, faz-se necessária a reforma da decisão embargada para determinar que os juros de mora passem a incidir somente após o trânsito em julgado. 7. Por outro lado, quanto à alegação de obscuridade em relação a fundamentação acerca do repasse da comissão de corretagem, melhor sorte não guarda a parte embargante. Verifica-se que há manifestação expressa no acórdão de que “trata-se de matéria já pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça, que determina ser possível a retenção, entre 10% e 25%, do valor das prestações pagas pelo promitente comprador, em favor da promitente vendedora, como forma de indenizá-la pelos prejuízos suportados com despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do eventual pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel”. 8. Assim, verifica-se que não houve negativa da aludida possibilidade de repasse do encargo, mas apenas considerou-se que o valor de retenção garantido ao vendedor abrange o valor devido a título de comissão de corretagem. 9. Recurso conhecido e parcialmente provido, com efeitos modificativos.

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

a) 1.022, I, do Código de Processo Civil, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, porque o acórdão embargado teria incorrido em omissão sobre o

termo inicial dos juros de mora e em obscuridade quanto ao repasse e à retenção da comissão de corretagem, além de falta de fundamentação por não enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada;

b) 1.013, caput e § 1º, do Código de Processo Civil, já que questões suscitadas na contestação e reiteradas na apelação sobre a dedução da comissão de corretagem não teriam sido apreciadas pelo Tribunal a quo dentro da devolutividade;

c) 725, do Código Civil, pois a inclusão da comissão de corretagem no percentual de retenção teria violado o direito do corretor à remuneração, reconhecido em lei, e a orientação firmada sobre transferência explícita do encargo ao comprador.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que o valor de retenção garantido ao vendedor abrange o valor devido a título de comissão de corretagem, divergiu do entendimento firmado no REsp 1.599.511/SP (Tema 938), e aponta dissenso quanto à aplicação do art. 725 do Código Civil (fls. 301-316).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos dispositivos legais indicados, se admita o processamento do recurso especial e se reforme o acórdão recorrido, a fim de excluir dos valores a serem restituídos a quantia paga a título de comissão de corretagem e de aplicar, quanto aos juros de mora, o termo inicial após o trânsito em julgado; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a falta de fundamentação e a devolutividade não apreciada, determinando-se novo julgamento pelo Tribunal de origem.

Contrarrazões às fls. 387-395.

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, a restituição de 90% das quantias pagas em parcela única e a retenção de 10% pelo vendedor (fls. 420; 440).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato, condenou a ré à restituição de 75% do total pago, com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, e fixou sucumbência recíproca e honorários de 15% do valor da causa (fl. 447).

A Corte de origem manteve a sentença quanto à rescisão e ao percentual de retenção de 25% sobre os valores pagos, reformando de ofício apenas o índice de correção monetária para aplicar o INCC-DI até o ajuizamento e, após, o INPC, e majorou os honorários recursais para 20% sobre o valor da condenação (fls. 294-297).

O recurso não merece prosperar.

II – Arts. 1.013, caput e § 1º, 1.022, I e 489, § 1º, IV do CPC

Com relação à fundamentação do acórdão, não se verifica ofensa aos dispositivos citados quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Ressalte-se que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DAS PARCELAS ANTERIORES AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. PRESCRIÇÃO DO

FUNDO DO DIREITO. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE RESERVA DE POUPANÇA. DISCUSSÃO SOBRE SER CASO DE CONTRATO DE RISCO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7, 291 E 427 DO STJ . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

(...)

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024, destaquei.)

De toda sorte, o acórdão, complementado pelo julgamento dos embargos de declaração, foi claro ao estabelecer o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado e a decisão de fls. 403-405 esclarece adequadamente os motivos pelos quais não se permitiu reter a quantia referente à comissão de corretagem.

Consequentemente, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

É cediço, também, que “O julgador não está obrigado a responder todas as considerações das partes, bastando que decida a questão por inteiro e motivadamente.” (REsp 415.706/PR , Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 12.8.2002), o que de fato ocorreu no caso em análise.

III – Art. 725 do CC

No que se refere à restituição da taxa de corretagem, laborou corretamente o tribunal de origem ao decidir que “para a validade da cláusula de transferência para o promitente-comprador e, consequentemente, da obrigação de

pagar a comissão de corretagem, exige-se a transparência nessa atribuição, ou seja, informação clara e adequada ao comprador quanto à sua responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem.” (fl. 405)

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO COMPRADOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. PESSOA FÍSICA. PRESUNÇÃO JURIS TANTUM. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. INVIABILIDADE, NO CASO. OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. De acordo com o entendimento deste Sodalício, "a cláusula que transfere ao promitente comprador o pagamento da comissão de corretagem é legal, desde que observado o dever de informação" (AgInt no REsp 2.031.566/SP, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 23/6/2023) .

[...]

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.294.878/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023, destaquei.)

Ademais, na decisão de fls. 403-405, para juízo de conformação do acórdão com o Tema 938 desta Corte, o tribunal estadual consignou que, “em detida análise do contrato de compra e venda do imóvel, às fls. 23/46, não há nenhuma referência ao fato de que a compradora deveria assumir a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem, sendo, portanto, indevida a exclusão da referida taxa da quantia a ser restituída à parte autora.” (fl. 405)

Modificar essa conclusão demanda o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, além da interpretação de cláusulas contratuais, medidas obstadas pelas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

Sobre o tema:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO. INOCORRÊNCIA. CORRÉ INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO E LEGALIDADE DA COBRANÇA NÃO COMPROVADOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5, 7 E 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

3. A revisão do acórdão recorrido no tocante ao descumprimento do dever de informação esbarra nos óbices das Súmula n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.961.498/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023, destaquei.)

IV – Dissídio jurisprudencial

Por fim, afastadas as teses de violação às normas invocadas com fundamento nas Súmulas 5 e 7, fica prejudicada a divergência jurisprudencial suscitada.

Sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E COMPENSAÇÃO. QUE SE ADMITE TÃO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O VALOR SE APRESENTAR IRRISÓRIO OU EXOS MORAIS. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. REVISÃO QUE SE ADMITE TÃO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O VALOR SE APRESENTAR IRRISÓRIO OU EXORBITANTE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL.

[...]

3. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

[...]

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

(AREsp n. 2.877.452/AL, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, destaquei).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. VARLOR ARBITRADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

[...]

3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.866.409/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, destaquei).

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

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 ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.580.286 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0067217-1

Número de Origem:
01201122620188060001

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

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 : NOVAES ENGENHARIA SPE LTDA

ADVOGADO : ANTÔNIO CLETO GOMES - CE005864

AGRAVADO : VALBERTO FERREIRA DE ALMEIDA

AGRAVADO : MARY ANNE FIDELIS FERNANDES DE ALMEIDA

ADVOGADO : LIZIA MELLO LIMA - CE034337

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

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026

