SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2135983 - SP (2024/0127098-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ADINAEL DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835
AGRAVADO	:	LEONARDO GALLETTI VIVO
ADVOGADO	:	MAXIMILIANO AGOSTINI - SP505152

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM NA RESCISÃO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial por exigir interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório para verificar a prévia informação e o destaque do valor da comissão de corretagem, com incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, discutindo-se a inclusão da comissão de corretagem na restituição após resolução por iniciativa do adquirente.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e determinou a devolução das prestações pagas, com dedução de 15%, correção e juros.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para elevar a retenção a 20% dos valores pagos, incluir a corretagem na base de restituição, autorizar taxa de fruição de 0,5% ao mês e fixar juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ devem ser afastados por se tratar de revaloração jurídica de fato documental e objetivo, consubstanciado em "quadro resumo" que discrimina a corretagem; (ii) saber se houve violação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e divergência com o Tema n. 938 do STJ, autorizando a exclusão da corretagem da restituição; e (iii) saber se é caso de reconsideração da decisão monocrática, nos termos do art. 1.021, § 2º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Subsiste a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a conclusão pretendida

Documento eletrônico VDA60664777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:25
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: 1f4a25de-3c12-4165-bff4-b52595494d6b

demanda interpretação das avenças e revolvimento fático-probatório para aferir a prévia informação e o destaque da corretagem no momento da contratação.
7. A invocação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e do Tema n. 938 do STJ não afasta os óbices, porque o acórdão recorrido incluiu a corretagem na restituição sem perquirir a prévia informação e o devido destaque, premissas que não podem ser revistas no especial.
8. Ausente demonstração de situação superveniente apta a justificar a alteração da decisão agravada, mantém-se o não conhecimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. É inviável, à luz das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ, afastar a inclusão da corretagem sem interpretar o contrato e reexaminar fatos e provas acerca da prévia informação e do destaque do encargo. 2. A alegada violação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e o Tema 938/STJ não autorizam a modificação das premissas fático-contratuais fixadas pelo Tribunal de origem."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.021, § 2º; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60664777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:25
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: 1f4a25de-3c12-4165-bff4-b52595494d6b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2135983 - SP (2024/0127098-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	ADINAEL DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835
AGRAVADO	:	LEONARDO GALLETTI VIVO
ADVOGADO	:	MAXIMILIANO AGOSTINI - SP505152

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM NA RESCISÃO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial por exigir interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório para verificar a prévia informação e o destaque do valor da comissão de corretagem, com incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, discutindo-se a inclusão da comissão de corretagem na restituição após resolução por iniciativa do adquirente.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e determinou a devolução das prestações pagas, com dedução de 15%, correção e juros.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para elevar a retenção a 20% dos valores pagos, incluir a corretagem na base de restituição, autorizar taxa de fruição de 0,5% ao mês e fixar juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ devem ser afastados por se tratar de revaloração jurídica de fato documental e objetivo, consubstanciado em "quadro resumo" que discrimina a corretagem; (ii) saber se houve violação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e divergência com o Tema n. 938 do STJ, autorizando a exclusão da corretagem da restituição; e (iii) saber se é caso de reconsideração da decisão monocrática, nos termos do art. 1.021, § 2º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Subsiste a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a conclusão pretendida demanda interpretação das avenças e revolvimento fático-probatório para aferir a

Documento eletrônico VDA59844527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/09/2026 19:39:31
Código de Controle do Documento: 871e9855-ea9e-4f83-be2c-0a7f1a447d55

prévia informação e o destaque da corretagem no momento da contratação.
7. A invocação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e do Tema n. 938 do STJ não afasta os óbices, porque o acórdão recorrido incluiu a corretagem na restituição sem perquirir a prévia informação e o devido destaque, premissas que não podem ser revistas no especial.
8. Ausente demonstração de situação superveniente apta a justificar a alteração da decisão agravada, mantém-se o não conhecimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. É inviável, à luz das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ, afastar a inclusão da corretagem sem interpretar o contrato e reexaminar fatos e provas acerca da prévia informação e do destaque do encargo. 2. A alegada violação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e o Tema 938/STJ não autorizam a modificação das premissas fático-contratuais fixadas pelo Tribunal de origem."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.021, § 2º; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão de fls. 407-412, que não conheceu do recurso especial, em razão da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e de reexame do conjunto fático-probatório para verificar a prévia informação e o destaque do valor da comissão de corretagem, com incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Alega que os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ devem ser afastados porque seu pedido limita-se à revaloração jurídica de fato documental e objetivo, consubstanciado na existência de "quadro resumo" que discrimina a comissão de corretagem no contrato, não havendo necessidade de interpretar cláusulas nem de reexaminar provas (fls. 434-436).

Documento eletrônico VDA59844527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/09/2026 19:39:31
Código de Controle do Documento: 871e9855-ea9e-4f83-be2c-0a7f1a447d55

Afirma violação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e divergência com o Tema 938 do STJ. Aduz ter cumprido o dever de informação e requer a exclusão da comissão de corretagem da base de cálculo da restituição (fls. 438-439).

Requer a reconsideração da decisão monocrática, nos termos do art. 1.021, § 2º, do CPC, ou, caso não seja esse o entendimento, a submissão do agravo interno ao colegiado para seu provimento e, por conseguinte, o conhecimento e provimento do recurso especial, a fim de afastar a devolução da corretagem e inverter os ônus sucumbenciais (fl. 439).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 450.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, em que se discute, entre outros pontos, a inclusão da comissão de corretagem na restituição após a resolução por iniciativa do adquirente.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e determinou a devolução das prestações pagas, com dedução de 15%, correção e juros.

A Corte *a quo* reformou parcialmente para elevar a retenção a 20% dos valores pagos, incluir a corretagem na base de restituição, autorizar taxa de fruição de 0,5% ao mês e fixar juros a partir do trânsito em julgado.

Sobreveio recurso especial, em que o recorrente alegou violação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e afronta ao Tema 938 do STJ, pugnando pela exclusão da corretagem da restituição.

Documento eletrônico VDA59844527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/09/2026 19:39:31
Código de Controle do Documento: 871e9855-ea9e-4f83-be2c-0a7f1a447d55

Nas razões do agravo interno, sustenta, de modo sintético, que a decisão agravada incorreu em equívoco ao aplicar as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a existência e o destaque da corretagem constariam do "quadro resumo" e demandariam apenas revaloração jurídica, insistindo na validade da retenção da corretagem à luz do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e do Tema 938 do STJ.

Conforme consta na decisão agravada, a inclusão da corretagem na restituição foi deliberada pelo Tribunal de origem sem exame específico sobre a prévia informação e o destaque do valor da comissão. Constatou-se, para a modificação desse entendimento, a necessidade de revolvimento fático-probatório para fins de verificar o cumprimento do destaque da comissão de corretagem no momento da contratação, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno quanto ao suposto caráter meramente jurídico da verificação do "quadro resumo", não há como afastar que a conclusão pretendida demanda incursão na prova e na interpretação das avenças, razão pela qual subsistem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

De igual modo, não prospera o recurso no que se refere à invocação do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e do Tema 938 do STJ para autorizar a retenção da corretagem. A decisão agravada observou o aludido tema e assentou que o acórdão recorrido incluiu a corretagem na restituição sem perquirir a existência de prévia informação ao contratante e o devido destaque na contratação, entendimento impossível de modificação sem interpretar o contrato e reexaminar fatos e provas, o que não se admite no especial.

Nesse contexto, permanece hígida a fundamentação de não conhecimento do recurso especial, por inviabilidade de revisão das premissas fático-contratuais

Documento eletrônico VDA59844527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/09/2026 19:39:31
Código de Controle do Documento: 871e9855-ea9e-4f83-be2c-0a7f1a447d55

firmadas na origem. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: REsp n. 2.222.149/SP; REsp n. 2.054.219/SP.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59844527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/09/2026 19:39:31
Código de Controle do Documento: 871e9855-ea9e-4f83-be2c-0a7f1a447d55

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.135.983 / SP

Número Registro: 2024/0127098-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10042503520218260451

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: ADINAEL DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835
RECORRENTE	: LEONARDO GALLETTI VIVO
ADVOGADO	: MAXIMILIANO AGOSTINI - SP505152
RECORRIDO	: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: ADINAEL DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835
RECORRIDO	: LEONARDO GALLETTI VIVO
ADVOGADO	: MAXIMILIANO AGOSTINI - SP505152

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: ADINAEL DE OLIVEIRA JÚNIOR - SP157835
AGRAVADO	: LEONARDO GALLETTI VIVO
ADVOGADO	: MAXIMILIANO AGOSTINI - SP505152

Documento eletrônico VDA60660818 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:30:06
Código de Controle do Documento: 899ee643-2e21-4dab-b1c4-6d2b49c03c16

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60660818 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:30:06
Código de Controle do Documento: 899ee643-2e21-4dab-b1c4-6d2b49c03c16