



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2621082 - SC (2024/0149631-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CARLLOTTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EMANUEL JOÃO MUNARETTO - RS062434
RENAN SUTILI - RS077711
CASSIANO FINCK - RS104402
AGRAVADO : AFFONSO DALMUT
AGRAVADO : GERSON PAULO BRUSCHI
ADVOGADO : ANDRÉ ANTÔNIO TARTARI - SC024399

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE PARCERIA EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. OFENSA AO ART. 5º DO DECRETO Nº 81.871/1978. NÃO ENQUADRAMENTO NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. INADEQUAÇÃO DA VIA. INTERMEDIÇÃO DEMONSTRADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 5/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. É inviável o conhecimento do recurso especial no que tange à alegada ofensa a decreto regulamentar, por não se ajustar ao conceito de lei federal previsto no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.
2. O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, assentou que os corretores atuaram de forma decisiva na aproximação das partes para a formalização do contrato de parceria, beneficiando ambas as sociedades e atraindo a responsabilidade solidária da agravante.
3. Para dissentir de tal conclusão e acolher a tese de que a intermediação não ocorreu nos moldes reconhecidos, seria necessário o reexame de fatos e provas, bem como a reinterpretção das cláusulas do instrumento de parceria, o que é vedado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. A incidência dos óbices sumulares mencionados impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional, restando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2621082 - SC (2024/0149631-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CARLLOTTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EMANUEL JOÃO MUNARETTO - RS062434
RENAN SUTILI - RS077711
CASSIANO FINCK - RS104402
AGRAVADO : AFFONSO DALMUT
AGRAVADO : GERSON PAULO BRUSCHI
ADVOGADO : ANDRÉ ANTÔNIO TARTARI - SC024399

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE PARCERIA EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. OFENSA AO ART. 5º DO DECRETO Nº 81.871/1978. NÃO ENQUADRAMENTO NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. INADEQUAÇÃO DA VIA. INTERMEDIÇÃO DEMONSTRADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 5/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. É inviável o conhecimento do recurso especial no que tange à alegada ofensa a decreto regulamentar, por não se ajustar ao conceito de lei federal previsto no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

2. O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, assentou que os corretores atuaram de forma decisiva na aproximação das partes para a formalização do contrato de parceria, beneficiando ambas as sociedades e atraindo a responsabilidade solidária da agravante.

3. Para dissentir de tal conclusão e acolher a tese de que a intermediação não ocorreu nos moldes reconhecidos, seria necessário o reexame de fatos e provas, bem como a reinterpretção das cláusulas do instrumento de parceria, o que é vedado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. A incidência dos óbices sumulares mencionados impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional, restando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por CARLLOTTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado (fl.345 e-STJ):

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DOS AUTORES. INTERMEDIÇÃO EM CONTRATO DE PARCERIA. IMÓVEL RECEBIDO PELA

RÉ EM PERMUTA, A FIM DE NELE REALIZAR INCORPORAÇÃO. APROXIMAÇÃO ENTRE AS PARCEIRAS COMERCIAIS DEMONSTRADA PELA PROVA DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO. SENTENÇA QUE ATRIBUI O ÔNUS EXCLUSIVAMENTE À PROPRIETÁRIA DO TERRENO. INSUBSISTÊNCIA. ELEMENTOS INDICADORES DA ATUAÇÃO PROFISSIONAL EM FAVOR DE AMBAS AS SOCIEDADES. DEVER DE PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS DOS CORRETORES - SOLIDÁRIA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO”

Opostos embargos declaratórios pela parte ora recorrente, estes foram integralmente rejeitados pelo Colegiado estadual, conforme acórdão às fls. 364-365, e-STJ.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 20 da Lei nº 6.530/1978; 5º do Decreto nº 81.871/1978; 265, 724 e 113 do Código Civil; e 373, I, do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese: **i)** há necessidade imperiosa de contrato escrito de mediação ou autorização expressa para a validade da cobrança; **ii)** na ausência de estipulação contratual específica, a remuneração deveria ser arbitrada segundo os usos locais ou suportada pela vendedora; **iii)** a solidariedade reconhecida pelo Tribunal de origem não pode ser presumida, devendo resultar da lei ou da vontade das partes; e **iv)** o contrato de parceria previu apenas despesas da incorporação e comissões pela venda futura das unidades, não abrangendo a aproximação inicial.

Após contrarrazões às fls. 429-433, e-STJ, o recurso especial foi inadmitido pela 3ª Vice-Presidência da Corte catarinense com base nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Tal decisão deu ensejo à interposição do presente agravo (fls. 448-454, e-STJ). Os agravados apresentaram contraminuta às fls. 461-463, e-STJ, pugnando pela manutenção da decisão.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente, registra-se que o apelo nobre não é via adequada para o exame de alegada ofensa a decretos regulamentares, como o Decreto nº 81.871/1978, porquanto tais atos normativos não se enquadram no conceito de lei federal previsto no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

Nesse sentido, é uníssona a jurisprudência desta Corte:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. ALEGAÇÃO DE OFENSA A DECRETO QUE NÃO SE CONFUNDE COM LEI FEDERAL. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A falta de indicação pela parte recorrente de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

2. Esta Corte firmou 'o entendimento de que não é possível, pela via do Recurso Especial, a análise de eventual ofensa a decreto regulamentar, resoluções, portarias ou instruções normativas, por não estarem tais atos administrativos compreendidos no conceito de lei federal, nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal'.

3. Agravo interno a que se nega provimento.”

Quanto ao cerne da controvérsia, a recorrente sustenta a violação do art. 20 da Lei nº 6.530/1978, afirmando a obrigatoriedade de contrato escrito para a cobrança da corretagem. O Tribunal de origem, contudo, fundamentou que a relação de corretagem não se reveste de solenidade estrita, podendo o ajuste ser comprovado por outros meios de prova quando alcançado o resultado útil.

A análise da suficiência da prova da intermediação e do proveito econômico obtido pela agravante exigiria o revolvimento do material fático-probatório, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

*“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. PATRIMÔNIO. AFETAÇÃO. REGIME. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.***

1. A ausência do prévio debate, pelo Tribunal de origem, da matéria deduzida nas razões recursais impede o conhecimento do apelo nobre.

Incidência da Súmula nº 282/STF.

2. É deficiente a fundamentação recursal que não impugna os motivos que conferem sustentação jurídica ao acórdão recorrido. Incidência da Súmula nº 283/STF.

3. De acordo com o Tema nº 938/STJ, 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 de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

*4. **No caso, rever a conclusão do tribunal local acerca da presença de informações claras a respeito do encargo cobrado, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, assim como a interpretação do ajuste firmado entre as partes, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.***

5. É assente no STJ o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.”

(REsp n. 1.947.912/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025.) (Grifou-se)

No que tange à responsabilidade pelo pagamento, a agravante alega ofensa aos arts. 265 e 724 do Código Civil, que tratam da presunção de solidariedade e do arbitramento da remuneração.

O acórdão recorrido, ao interpretar o instrumento de parceria, concluiu que a natureza do negócio revelou a atuação dos corretores em benefício de ambas as sociedades. Consignou o Colegiado que a intermediação foi crucial para a operação de

incorporação de 160 unidades, fixando a responsabilidade solidária com base na vontade implícita e no proveito comum.

Para rever tais conclusões, seria imprescindível a reinterpretação de cláusulas contratuais, o que atrai a incidência da Súmula nº 5/STJ.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. Na hipótese, a modificação do entendimento adotado pelo órgão colegiado a fim de se aferir a prestação do serviço, a intermediação e suas consequências, implicaria a interpretação de cláusula contratual e a análise de fatos e provas, procedimentos inviáveis em recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.”

(AgInt no AREsp n. 1.982.136/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 19/9/2022 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Por conseguinte, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 5% (cinco por cento) o valor dos honorários advocatícios arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.621.082 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0149631-2

Número de Origem:
03006423320198240019 3006423320198240019

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLLOTTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EMANUEL JOÃO MUNARETTO - RS062434

RENAN SUTILI - RS077711

CASSIANO FINCK - RS104402

AGRAVADO : AFFONSO DALMUT

AGRAVADO : GERSON PAULO BRUSCHI

ADVOGADO : ANDRÉ ANTÔNIO TARTARI - SC024399

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CORRETAGEM

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026