



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721799 - SC (2024/0298424-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : PASQUALOTTO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO SPEROTTO - SC021404
ROMULO DIEHL VOLACO - SC024143
JACKSON KALFELS - SC044021
DANILO TORRES DOS REIS - SC068202
SOC. de ADV : SPEROTTO & VOLACO ADVOGADOS ASSOCIADOS
AGRAVADO : FERLA IMOVEIS LTDA
AGRAVADO : CRI SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS : EVARISTO KUHNEN - SC005431
JULIA WUERGES ROCHA - SC058478
SIMONE CUSTÓDIO - SC028048

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fundamento na Súmula 7 do STJ, por entender que a análise das questões suscitadas demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, e na ausência de violação aos artigos 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, além de considerar inviável a análise do dissídio jurisprudencial em razão das peculiaridades fáticas do caso concreto.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a decisão recorrida violou os artigos 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao não enfrentar adequadamente os precedentes invocados pela Agravante e ao não demonstrar a distinção entre o caso concreto e os paradigmas apresentados; e (ii) saber se a aplicação da Súmula 7 do STJ foi indevida, considerando que a análise das questões jurídicas suscitadas não demandaria o reexame de provas.

III. Razões de decidir

3. A decisão recorrida analisou detidamente todas as questões jurídicas postas, sendo certo que a ausência de menção a um

argumento invocado pela parte não macula o comando decisório, desde que bem fundamentado e capaz de se sustentar por si.

4. Não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação. A jurisprudência do STJ é pacífica ao reconhecer que não há violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem se manifesta clara e fundamentadamente sobre os pontos indispensáveis para o deslinde da controvérsia.

5. A aplicação da Súmula 7 do STJ é adequada quando o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência inviável nesta sede.

IV. Dispositivo

6. 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721799 - SC (2024/0298424-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : PASQUALOTTO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO SPEROTTO - SC021404
ROMULO DIEHL VOLACO - SC024143
JACKSON KALFELS - SC044021
DANILO TORRES DOS REIS - SC068202
SOC. de ADV : SPEROTTO & VOLACO ADVOGADOS ASSOCIADOS
AGRAVADO : FERLA IMOVEIS LTDA
AGRAVADO : CRI SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS : EVARISTO KUHNEN - SC005431
JULIA WUERGES ROCHA - SC058478
SIMONE CUSTÓDIO - SC028048

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fundamento na Súmula 7 do STJ, por entender que a análise das questões suscitadas demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, e na ausência de violação aos artigos 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, além de considerar inviável a análise do dissídio jurisprudencial em razão das peculiaridades fáticas do caso concreto.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a decisão recorrida violou os artigos 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao não enfrentar adequadamente os precedentes invocados pela Agravante e ao não demonstrar a distinção entre o caso concreto e os paradigmas apresentados; e (ii) saber se a aplicação da Súmula 7 do STJ foi indevida, considerando que a

análise das questões jurídicas suscitadas não demandaria o reexame de provas.

III. Razões de decidir

3. A decisão recorrida analisou detidamente todas as questões jurídicas postas, sendo certo que a ausência de menção a um argumento invocado pela parte não macula o comando decisório, desde que bem fundamentado e capaz de se sustentar por si.

4. Não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação. A jurisprudência do STJ é pacífica ao reconhecer que não há violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem se manifesta clara e fundamentadamente sobre os pontos indispensáveis para o deslinde da controvérsia.

5. A aplicação da Súmula 7 do STJ é adequada quando o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência inviável nesta sede.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por PASQUALOTTO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial, com fundamento na incidência da Súmula 7 do STJ, por entender que a análise das questões suscitadas demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, e na ausência de violação aos artigos 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, além de considerar inviável a análise do dissídio jurisprudencial em razão das peculiaridades fáticas do caso concreto.

Nas razões do agravo em recurso especial, a Agravante alega, em síntese, que a decisão não enfrentou adequadamente os artigos 17, 373, I, 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, bem como o artigo 725 do Código Civil. Sustenta que a aplicação da Súmula 7 do STJ foi indevida, pois a análise das questões jurídicas não demandaria o reexame de provas.

Quanto à suposta superação da Súmula 7 do STJ, sustenta que a questão da ilegitimidade passiva da Agravante poderia ser analisada com base nos elementos já constantes nos autos, sem necessidade de revolvimento fático-

probatório. Argumenta que a decisão do Tribunal de origem teria desconsiderado a ausência de vínculo jurídico entre a Agravante e a negociação objeto da demanda, violando o artigo 17 do Código de Processo Civil.

Argumenta, também, que houve violação ao artigo 373, I, do Código de Processo Civil, ao não reconhecer que o ônus da prova quanto à intermediação imobiliária caberia às Agravadas, as quais não teriam apresentado elementos suficientes para comprovar a alegada aproximação e concretização do negócio.

Além disso, a Agravante alega violação ao artigo 725 do Código Civil, ao não considerar que a comissão de corretagem somente seria devida caso houvesse a efetiva conclusão do negócio por intermédio das Agravadas, o que, segundo a Agravante, não ocorreu.

Haveria, por fim, violação aos artigos 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem não teria enfrentado de forma suficiente os precedentes invocados pela Agravante, tampouco teria demonstrado a distinção entre o caso concreto e os paradigmas apresentados.

Intimadas, foram apresentadas contrarrazões ao agravo em recurso especial às fls. 1187-1211, as agravadas defendem a manutenção da decisão de inadmissibilidade, argumentando que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ e que a análise das questões suscitadas pela Agravante demandaria, de fato, o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 1112-1116):

PASQUALOTTO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, ao argumento de violação aos arts. 17, 373, I, 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil; e 725 do Código Civil; além de divergência jurisprudencial no que diz respeito à comissão de corretagem (evento 107, RECESPEC1).

Cumprida a fase do art. 1.030, caput, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

No recurso especial, é necessário que o recorrente demonstre a relevância das questões de direito federal infraconstitucional discutidas no caso, para que a admissão do recurso seja analisada, conforme previsto no art. 105, § 2º, da Constituição Federal. No entanto, o critério de relevância ainda não está devidamente regulamentado, portanto, por enquanto, a parte não precisa indicar os fundamentos que tornam a questão de direito federal infraconstitucional relevante. Com os requisitos extrínsecos atendidos, procedo à análise da admissibilidade do recurso.

A insurgência não merece ser admitida no que diz respeito aos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, uma vez que o acórdão, mesmo sendo desfavorável aos interesses da parte recorrente, abordou de maneira suficiente as questões necessárias para a solução da controvérsia.

Sustenta a parte recorrente que o acórdão foi omissivo em relação à análise da distinção entre o caso concreto e os precedentes suscitados na apelação, conforme retiro das razões recursais (evento 107, RECESPEC1, p. 38-39):

“Em que pese a Recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar a obscuridade e omissão constantes no acórdão recorrido e compelir o Juízo a apontar a distinção entre o caso concreto e os precedentes suscitados nas razões recursais, infere-se que o acórdão continua padecendo de omissão, vulnerando, desta forma, os artigos supramencionados, que assim dispõem: [...] Com efeito, os precedentes suscitados pela Recorrente na petição recursal não foram analisados nem sopesados quando do julgamento do recurso, tampouco foi feita qualquer distinção entre os precedentes invocados e o caso em tela.”

Contudo, da análise dos autos, observo que a Câmara, mesmo sendo desfavorável aos interesses da parte recorrente, analisou a matéria, conforme se infere do acórdão dos aclaratórios (evento 97, RELVOTO1):

“Relativamente à alegada omissão quanto aos julgados invocados pela ré na apelação, não se constata o vício descrito no artigo 1.022, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil, notadamente porque não se tratou de argumento capaz de, em tese, infirmar a conclusão adotada, tampouco de súmula, jurisprudência ou precedente de caráter vinculante (artigo 489, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil).”

Ademais, “A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não há violação dos arts. 489 e 1.022, ambos do CPC/2015 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, apreciando-a e apontando as razões de seu convencimento, ainda que de forma contrária aos interesses da parte, como verificado na hipótese” (AgInt no Recurso Especial n. 2082358/SP. Relator Ministro Francisco Falcão, j. 27-11-2023).

Assim, não se evidencia qualquer omissão por parte do Colegiado, negativa de prestação jurisdicional ou falta de fundamentação. Aliás, a conduta da parte recorrente revela, na realidade, sua intenção de reexaminar a matéria de mérito.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao reconhecer que “não configura ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia” (AgInt no AREsp n. 2.415.071/SP, rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 11-12-2023).

Acerca da suscitada ofensa aos arts. 17 e 373, I, do Código de Processo Civil; e 725 do Código Civil, e ao dissenso pretoriano correlato, a admissão do apelo especial pelas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional esbarra no veto da Súmula 7 do STJ, porquanto a análise da pretensão deduzida nas razões recursais, relacionada à ilegitimidade passiva e à intermediação imobiliária, capaz de ensejar a comissão de corretagem, exigiria o revolvimento das premissas fático-probatórias delineadas pela Câmara, postas nos seguintes termos (evento 73, RELVOTO1):

“Diferentemente do que pretende fazer crer a apelante, não se trata de aferir a ‘desconsideração da personalidade jurídica’, instituto que permite relativizar a autonomia da personalidade da empresa com a finalidade de atribuir responsabilidade aos seus administradores e sócios e que exige instauração de incidente próprio (artigos 133 e seguintes do Código de Processo Civil).

Com efeito, o presente exame se refere à (in)existência de vínculo entre as pessoas jurídicas entre si (Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda. e Yachthouse Incorporadora Ltda.), com o empreendimento Yachthouse Residence Club e com os representantes das empresas apeladas, a configurar a legitimidade

passiva relativamente à suposta intermediação imobiliária, capaz de ensejar a comissão de corretagem almejada pelas recorridas.

Nada obstante a recorrente Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda., de fato, não figure nos contratos de compra e anexados aos autos (Evento 1, INF10 e Evento 38, INF96- 97), e a prova oral, composta por informante e testemunhas da recorrente (Michele Grippa; Fernanda Arend Branco; Gustavo Fascin Schons e Ricardo Chaves Canszeweski), mencione que se trata de empresa distinta e sem ligação com a Yachthouse Incorporadora Ltda. (Eventos 105 e 107), os demais elementos de prova constantes nos autos indicam o contrário.

Extraí-se dos contratos de compra e venda de unidades do referido empreendimento, que os representantes da vendedora Yachthouse Incorporadora Ltda., são Lindomar Pasqualotto e Alcino Pasqualotto Neto (Evento 1, INF10 e Evento 38, INF96-97), que são os sócios majoritários da recorrente Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda. (Evento 23, OUTROS47).

No ajuste referente à unidade n. 4901, depreende-se ainda a indicação expressa de que a entrega do veículo dado em pagamento deveria ocorrer “na sede da empresa em Itapema/SC, Av. Nereu Ramos, nº 5055, Meia Praia” (Evento 1, INF10, p. 2, Cláusula IV), exatamente no endereço da apelante (Evento 23, PROC46), o que conduz à conclusão de que a Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda. recebia na sua sede pagamentos das negociações de imóveis da Yachthouse Incorporadora Ltda.

Além disso, o empreendimento em questão foi amplamente divulgado pela apelante como sendo projeto da Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda. (Evento 29, INF55-58 e 61-62).

Inclusive, nas imagens da divulgação constam a logomarca “Pasqualotto> Empreendimentos” - que, apesar de não se tratar da mesma empresa -, reporta a informação da “Central de Negócios” citando o sítio eletrônico e - novamente - o endereço da sede da insurgente Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda. em Itapema (Evento 37, INF86-90).

A corroborar, verifica-se no sítio eletrônico da empresa “Pasqualotto> Empreendimentos”¹, que também há indicação expressa do slogan da recorrente “Pasqualotto Construtora e Incorporadora”, que remete diretamente ao seu site².

Igualmente é possível perceber o liame entre as empresas nas diversas mensagens eletrônicas trocadas com departamentos da apelante, demonstrando a possibilidade de intermediação negocial relativamente ao empreendimento Yachthouse Residence Club (Evento 37, INF80-83).

Quanto ao tópico, não se sustenta a tese da recorrente de imprestabilidade dos documentos acostados à exordial porque seriam unilaterais, notadamente porque as mensagens enviadas por correio eletrônico (e-mail), expressam declaração de vontade dos interlocutores, o que independe de forma especial, nos termos do artigo 107 do Código Civil.

Ademais, o Código de Processo Civil admite expressamente o uso de documentos eletrônicos (artigos 439 a 441), os quais ostentam valor probante quando conservada a integridade do seu conteúdo e apontam a idônea autoria, independentemente da tecnologia empregada, e estão incluídos no conceito de "reproduções eletrônicas de fatos e coisa", previsto no artigo 225 do Código Civil, aplicando-se o regime jurídico da prova documental (Enunciados 297 e 298, da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal).

Até mesmo porque "[...] se a legislação brasileira não veda a utilização de documentos eletrônicos como meio de prova, soaria irrazoável dizer que uma relação negocial não possa ser comprovada por trocas de mensagens via e-mail" (STJ, R Esp. n. 1.381.603/MS. Relator Ministro Luís Felipe Salomão, quarta Turma j. 6-10-2016).

Outrossim, o exame desses escritos é sopesado com os demais elementos de prova contidos nos autos, como as indicações dos sítios eletrônicos supramencionadas e as publicações informando que o endereço da Yachthouse Incorporadora Ltda. seria o mesmo da sede da recorrente em Itapema (Evento 29, INF59, p. 8), e não aquele contido no cadastro da pessoa jurídica - em Balneário Camboriú (Evento 23, INF48).

A partir dessas evidências, não resta dúvidas de que nas negociações referentes ao empreendimento ora discutido, são utilizadas as instalações e até mesmo a logomarca da empresa apelante.

Ainda que não se incursione na teoria da aparência sob o viés do Código de Defesa do Consumidor, notadamente porque inaplicável ao caso concreto, afigura-se inegável a exteriorização da ligação

entre as pessoas jurídicas Yachthouse Incorporadora Ltda. e Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda., o que fazem também perante consumidores pois, como dito, continuam apresentando o empreendimento aparentando nítida vinculação.

Nesse passo, entende-se que àqueles que - supostamente - intermediaram negociação para a Yachthouse Incorporadora Ltda., referente ao empreendimento relacionado à Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda., deve ser conferida tal interpretação, especialmente porque indemonstrado que os corretores tivessem ciência de que para essa finalidade específica havia total independência negocial entre as empresas representadas pelas mesmas pessoas físicas e com pagamentos no mesmo estabelecimento.

Em vista dessas circunstâncias, evidencia-se, ao menos, parceria que autorizava a venda dos imóveis da Yachthouse Incorporadora Ltda. pela Pasqualotto Construtora e Incorporadora Ltda., como bem pontuado na sentença (Evento 134), a qual, como dito, até recebia valores das negociações.

Logo, não há como acolher a tese de ilegitimidade passiva quanto à suposta intermediação imobiliária.

[...]

É sabido que a comissão de corretagem é devida quando o corretor de imóveis tenha alcançado o resultado previsto no contrato de mediação, nos termos do artigo 725 do Código Civil.

No caso em apreço, como visto, não houve a pactuação escrita da intermediação, contudo, a existência de relação jurídica entre as partes é evidenciada pelo contrato de compra e venda da unidade n. 4901 do empreendimento Yachthouse Residence Club, no qual consta expressamente que o representante da apelada CR Soluções Imobiliárias, Custódio Ribeiro, intermediou a negociação, em parceria com outra empresa do ramo imobiliário (Evento 1, INF10).

Além disso, não há dúvidas da disponibilização da intermediação das unidades do referido edifício para negociação a diversos corretores de imóveis, de forma não exclusiva, conforme demonstram as mensagens eletrônicas encaminhadas por prepostos da recorrente com a tabela do empreendimento (Evento 37, INF80-83).

Ressalta-se, porque oportuno, que a inexistência de documento escrito conferindo exclusividade não se afigura necessária na hipótese dos autos, uma vez que "É possível prova exclusivamente testemunhal para comprovar a intermediação para venda de imóvel e demonstrar os efeitos dos fatos em que as partes estiveram envolvidas e as obrigações daí decorrentes" (STJ, AgRg no Ag n. 1.106.104/RO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. 10-5-2011).

Esclarecido esse ponto, cumpre verificar se as alegadas vendas dos apartamentos n. 5201 e n. 5202, para o cliente Walter Martins de Oliveira Andreis, no início do ano de 2015, decorreram das diligências dos corretores representantes das apeladas em outubro de 2014, a fim de que seja possível a condenação da recorrente ao pagamento das respectivas comissões.

A esse respeito, destaca-se a prova oral coligida, que corroborou a tese das recorridas ao apresentar elementos indicando que os seus representantes participaram da divulgação do empreendimento na viagem para Cascavel/PR e apresentaram o cliente Walter para o representante da apelante.

Colhe-se dos relatos das testemunhas Guilherme Marcos Bandin e Ronne Ferreira de Oliveira (Evento 117), que Alcino Pasqualotto, representante da recorrente, acompanhado por André Luiz Ferla (representante da Ferla Imóveis Ltda. ME) e Custódio Ribeiro da Silva Júnior (representante da CR Soluções Imobiliárias Ltda.), mostraram o projeto do Yachthouse Residence Club aos empresários da região, sendo que na oportunidade foi vendida uma unidade (para o cliente Zandavalli), e apresentado o cliente Walter, o qual se mostrou interessado, mas não foi concretizada venda naquele momento, e sim, posteriormente. O testigo Ronne ressaltou ainda que depois de adquirir unidades imobiliárias, o comprador Walter teria lhe oferecido os imóveis para outras negociações.

É bem verdade, portanto, que o negócio com Walter não foi ultimado na ocasião da aludida viagem, entretanto, aproximadamente três meses depois, em 10-1-2015, ele adquiriu o apartamento n. 5201 e vagas de garagem, pelo valor de R\$ 3.550.000,00, consoante se depreende do contrato de compra e venda acostado aos autos (Evento 38).

Desse modo, é possível concluir que a perfectibilização da compra e venda decorreu da aproximação inicial promovida pelas recorridas, ainda no ano de 2014, mesmo que os imóveis tenham

sido posteriormente oferecidos ao comprador por outros corretores - como Thiago Cabral Costa, que subscreveu o referido ajuste como testemunha (Evento 38) e, em audiência, estranhamente, afirmou que a negociação não teria evoluído (Evento 123).

O fato de as tratativas finais da negociação terem ocorrido sem a participação dos representantes das apeladas, não altera essa conclusão, na medida em que os elementos probatórios mencionados demonstram que eles aproximaram - para fins negociais e não meramente de apresentação por convenção social - o representante da recorrente e o cliente Walter, culminando na posterior conclusão da avença.

Nesse cenário, diferentemente do defendido pela recorrente, foi atingido o resultado útil da atuação dos corretores, razão pela qual "é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultar, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio" (STJ, R Esp n. 1.765.004/SP, Relator para acórdão Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 27- 11-2018). (Grifei).

Cumpre enfatizar que "o Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova. As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7/STJ" (STJ, AgInt no AREsp n. 1.962.481/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. em 13-3-2023).

Em caso semelhante, guardadas as devidas particularidades, colho da Corte Superior:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULAS N. 83 E 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmulas n. 83 e 568 do STJ). 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultar, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio" (R Esp n. 1.765.004/SP, relator para acórdão Ministro Paulo de

Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 27/11/2018, D Je de 5/12/2018). 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 4 . No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pelo dever de pagar comissão de corretagem. Entender de modo contrário demandaria nova análise dos demais elementos fáticos dos autos, inviável em recurso especial, ante o óbice da referida súmula. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 2303500/RJ, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. em 14.8.2023, DJe 18.8.2023, grifei).

No que tange à alínea “c” do permissivo constitucional, inviável a admissão do recurso especial, visto que a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial em razão das peculiaridades fáticas do caso concreto. A propósito:

Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.” (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.335.203/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. em 16-10-2023).

Diante do exposto, com fulcro no art. 1.030, V, do CPC, NÃO ADMITO o recurso especial do evento 107.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Rememore-se, ainda, que "A ausência de oposição de embargos de declaração na origem inviabiliza a análise da apontada violação do art. 1.022 do CPC/2015 no recurso especial, porquanto torna impossível a compreensão da

controvérsia, situação que atrai o óbice da Súmula nº 284/STF à espécie." (AgInt no REsp n. 1.955.114/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 9/12/2022.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento

incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA

FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO

NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

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

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.721.799 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0298424-0

Número de Origem:
03026170520158240125

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PASQUALOTTO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : FLÁVIO SPEROTTO - SC021404

ROMULO DIEHL VOLACO - SC024143

SOC. de
ADV. SPEROTTO & VOLACO ADVOGADOS ASSOCIADOS

DANILO TORRES DOS REIS - SC068202

JACKSON KALFELS - SC044021

AGRAVADO : FERLA IMOVEIS LTDA

AGRAVADO : CRI SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA

ADVOGADOS : EVARISTO KUHNEN - SC005431

SIMONE CUSTÓDIO - SC028048

JULIA WUERGES ROCHA - SC058478

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025