



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2720407 - GO (2024/0304400-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BRASAL INCORPORACOES S/A
AGRAVANTE : SPE01 - BRASAL INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO : DILERMANDO GUSTAVO SAMPAIO MEDRADO
AGRAVADO : MARIELLA PITALUGA CARVALHO DE MELLO MEDRADO
ADVOGADO : JALES DE OLIVEIRA MELO JUNIOR - GO024808
INTERES. : BRASAL INCORPORACOES E CONSTRUÇOES DE IMOVEIS
LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. NULIDADE RELATIVA. NECESSIDADE DE ARGUIÇÃO NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia de maneira clara, suficiente e fundamentada, enfrentando as questões essenciais ao deslinde da causa e expondo as razões que embasaram a conclusão adotada, ainda que em sentido diverso da pretensão da parte recorrente.
2. A nulidade processual por alegado cerceamento de defesa possui natureza relativa, deve ser arguida na primeira oportunidade (art. 278 do CPC), demanda demonstração de prejuízo e não pode ser utilizada como nulidade de algibeira.
3. *"O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento"* (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP,

relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2720407 - GO (2024/0304400-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BRASAL INCORPORACOES S/A
AGRAVANTE : SPE01 - BRASAL INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO : DILERMANDO GUSTAVO SAMPAIO MEDRADO
AGRAVADO : MARIELLA PITALUGA CARVALHO DE MELLO MEDRADO
ADVOGADO : JALES DE OLIVEIRA MELO JUNIOR - GO024808
INTERES. : BRASAL INCORPORACOES E CONSTRUÇOES DE IMOVEIS
LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. NULIDADE RELATIVA. NECESSIDADE DE ARGUIÇÃO NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia de maneira clara, suficiente e fundamentada, enfrentando as questões essenciais ao deslinde da causa e expondo as razões que embasaram a conclusão adotada, ainda que em sentido diverso da pretensão da parte recorrente.

2. A nulidade processual por alegado cerceamento de defesa possui natureza relativa, deve ser arguida na primeira oportunidade (art. 278 do CPC), demanda demonstração de prejuízo e não pode ser utilizada como nulidade de algibeira.

3. *"O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento"* (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP,

relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 1.238-1.257) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial interposto (fls. 1.229-1.234).

Em suas razões, a parte agravante reitera a tese de negativa de prestação jurisdicional, apontando três omissões: (i) *"a primeira omissão denunciada pelas agravantes diz respeito ao contrato celebrado entre os agravados e o corretor de imóveis com o objetivo de alterar os termos de pagamento do contrato original e que continha previsão de oferta de 3 (três) lotes em garantia para aquisição da unidade 3201, do Empreendimento Persona. Os imóveis dados em garantia sequer eram de titularidade dos agravados e nunca foram transferidos às agravantes"* (fl. 1.244); (ii) *"a segunda omissão denunciada pelas agravantes diz respeito à prova testemunhal que indicava que os espúrios negócios debatidos nos autos não foram realizados na sede das agravantes. Isto é, caso o v. acórdão recorrido tivesse analisado tais questões a fundo, não teria concluído pela aplicação da teoria da aparência"* (fl. 1.244); e *"a derradeira e terceira omissão relaciona-se à equivocada conclusão do v. acórdão recorrido de que as agravantes teriam supostamente anuído com as transações. Isso porque, as agravantes provocaram a e. Corte de Origem a se pronunciar sobre o fato de que os dois contratos sequer contemplavam o nome da BRASAL INCORPORAÇÕES, tendo sido firmados exclusivamente entre RENATO HANNA, MARIELLA MELLO, LEONARDO MARQUES MATEUS e GL MARQUES"* (fls. 1.244-1.245).

Reitera, ainda, a alegação de cerceamento de defesa por ausência de análise do pedido de produção de *"prova indispensável ao deslinde da demanda"* (fl. 1.250), argumentando pela *"equivocada interpretação do art. 278 do Código de Processo Civil, visto que a nulidade do ato foi alegada na primeira e correta oportunidade processual: em sede de apelação"* (fl. 1.249).

Por fim, sustenta que a discussão exposta nas razões do recurso especial teria natureza eminentemente jurídica, de modo que seria inaplicável o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.262-1.268), requerendo a majoração dos honorários advocatícios.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 1.229-1.234):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por BRASAL INCORPORACOES S/A e SPE01 - BRASAL INCORPORACOES LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da inexistência de negativa de prestação jurisdicional e da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fls. 1.143-1.145).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 1.004-1.005):

AÇÃO DE CONHECIMENTO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. CONTRATO FIRMADO POR CORRETOR DA EMPREENDEDORA. PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE NULIDADE DA SENTENÇA. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. TEORIA DA APARÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. 1. O Juiz, na qualidade de destinatário da prova, é soberano em sua análise e valoração, podendo indeferir aquelas consideradas inúteis ou meramente protelatórias, formando sua convicção com os elementos constantes dos autos, desde que o faça motivadamente. 2. Nada obstante, solicitada a quebra do sigilo bancário dos corretores na fase de especificação de prova, mas sem que o condutor do feito se pronunciasse a respeito, caberia aos recorrentes reiterarem o pedido ou mesmo questionarem eventual nulidade procedimental na primeira oportunidade de se manifestar nos autos, na regra do art. 278, do CPC, sob pena de não lhe ser lícito fazê-lo apenas em grau recursal, ante a figura da preclusão consumativa, notadamente quando referida prova não se afigura essencial para o desfecho da demanda. 3. As provas dos autos evidenciam que todas as negociações se deram na sede das empresas, por meio de pessoa que aparentava seu preposto/representante, possuindo e-mail funcional, crachá e cartão de visitas em nome das empresas, devendo prevalecer, nessa circunstância a teoria da aparência. 4. Devem ser ressarcidos os autores dos prejuízos de ordem moral decorrentes da frustração da expectativa de usufruir do imóvel adquirido e do risco de perderem suas economias. 5. Cumpre ao vencido arcar com os ônus sucumbenciais, cujos honorários devem ser fixados atendendo-se à ordem preferencial estabelecida no parágrafo 2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil, conforme sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.076. **RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.**

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.029-1.049).

Nas razões do recurso especial (fls. 1.056-1.073), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, ao argumento de que não foram enfrentados os pontos omissos apontados,

(ii) art. 278 do CPC, em razão de cerceamento de defesa oriundo do não deferimento do pedido de quebra de sigilo bancário que teria o intuito de *“demonstrar que nenhum valor das transações discutidas nos autos foi recebido pela incorporadora”* (fl. 1.064),

(iii) art. 723 do CC, por entender que a responsabilização civil deveria recair tão somente sobre o corretor que intermediou a operação,

(iv) arts. 104, I, e 662, parágrafo único, do CC, uma vez que o negócio jurídico discutido seria inválido, e

(v) art. 1.228 do CC, ao argumento de que os recorridos não teriam a propriedade do imóvel transacionado.

No agravo (fls. 1.151-1.163), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 1.169-1.220).

É o relatório.

Decido.

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Acerca das omissões apontadas, assim se pronunciou a Corte de origem (fls. 1.043-1.046):

[...] conforme consignado no voto condutor do acórdão embargado pontuou-se que eventual discussão sobre valores não repassados pelo Sr. Leonardo Marques ou pela pessoa jurídica GL Marques às embargantes poderá ser formalizada em autos próprios perante o juízo competente, não havendo omissão desta e. Corte de Justiça neste aspecto.

Noutro ponto, em relação à omissão voltada ao depoimento da testemunha Renato Hanna, entendo que não deve prosperar porquanto o testemunho em questão foi destacado no acórdão, nos seguintes termos:

“Renato Hanna (evento nº 81, aos 26' do vídeo), ouvido como informante, manifestou o interesse em processar as apelantes e o Sr. Leonardo pelos transtornos sofridos; verberou que a aquisição do imóvel pertencente às apelantes ocorreu por intermédio do Sr. Leonardo, tendo o pagamento sido realizado parcialmente mediante a entrega de lotes para construções situados na cidade de Goiânia/GO; asseverou que a cessão de direitos e obrigações realizadas com os apelados também foi intermediada pelo Sr. Leonardo, que se identificava como preposto das incorporadoras; destacou que o Sr. Leonardo “vestia a camisa da Brasal”, a qual tinha um corpo de corretores próprios, dentre eles o Sr. Leonardo; ressaltou não conhecer os apelados pois toda a negociação relativa à cessão de direitos foi realizada por intermédio do suposto gerente de vendas da incorporadora.”

No entanto, ao contrário das pretensões das embargantes, o depoimento em questão não afasta suas responsabilidades em relação aos danos experimentados pelos embargados, porquanto o Sr. Leonardo Marques se apresentava como gerente das incorporadoras e

condecorado pelas empresas nesta mesma condição, conforme destacado no evento nº 01, arquivo 53, p. 339.

Lado outrossim, também não deve prosperar a contradição suscitada em relação aos contratos firmados com os embargantes porquanto não obstante a celebração da cessão de direitos e o acordo de pagamento da dívida apenas entre os cedentes, os cessionários e o corretor/intermediador, as embargantes anuíram ao instrumento particular de cessão de direitos, celebrado em 03.03.2020, o qual, inclusive, foi redigido com a logomarca da empresa e assinado por seu representante legal, conforme documento inserido no evento 01, arquivo 40.

Assim, não se constata os vícios alegados.

Quanto ao cerceamento pelo indeferimento da prova, a Justiça local decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, que entende que o juiz pode indeferir, desde que fundamentadamente, aquelas consideradas desnecessárias ou protelatórias. A esse respeito:

PROCESSO CIVIL, AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA.

[...]

3. O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DE NORMA REGIMENTAL DE TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE NO ÂMBITO DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 399/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. MAGISTRADO COMO DESTINATÁRIO FINAL DO ACERVO PROBATÓRIO. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. O magistrado é o destinatário final das provas, competindo a ele indeferir a produção daquelas consideradas desnecessárias ou protelatórias, não havendo se falar em cerceamento de defesa.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.984.819/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)

No mais, no que diz respeito à responsabilização atribuída aos agravantes, a Corte local assim se manifestou (fls. 998-1.003)

Adentrando ao mérito recursal, em relação à matéria fática dos autos, por força dos contratos colacionados, é possível verificar que os apelados celebraram, em 14.02.2020, compromisso de cessão de direito do apartamento 3.201, do residencial Persona Bueno By Brasal, e “declaração de compromisso da equipe comercial com o contratante

(s) perante o contrato particular de promessa de compra e venda, com acordo de pagamento de dívida da unidade imobiliária 3201 do empreendimento Persona By Brasal”.

Os pactos acima descritos foram assinados pelos apelados/cessionários, pelos cedentes e pelos intermediadores GL Marques Negócios Imobiliários e Leonardo Marques Mateus, sem constar a anuência do representante das apelantes.

No entanto, na data de 03.03.2020, os apelados firmaram instrumento particular de cessão de direitos e obrigações com a interveniência da apelante SPE Brasal Incorporações, referente a unidade 3201 do residencial Persona By Bueno, ficando ajustando o pagamento do saldo remanescente de R\$751.387,30 (setecentos e cinquenta e um mil trezentos e oitenta e sete reais e trinta centavos), conforme visto no evento 01, arquivo 5.

Na data de 30/03/2019, foi realizada a transação de substituição do imóvel vinculado ao residencial Persona By Bueno, para aquele do edifício Cena Marista (evento 01, arquivo 9).

Em ato subsequente, em 03.04.2020, houve distrato da aquisição da unidade 502 do empreendimento Cena Marista, ficando ajustado o repasse de R\$111.385,62 (cento e onze mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e dois centavos) pelas apelantes, para compra da unidade 3201 do Persona Bueno (cláusula terceira), registrado no evento 01, arquivo 11.

A escritura pública de compra e venda da referida unidade foi lavrada em 10.06.2020, indicando o preço de R\$830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), e, em 30.12.2020, as partes celebraram aditivo contratual, renegociando o débito ajustado em R\$625.575,53 (seiscentos e vinte e cinco mil quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), conforme consta no evento 1, arquivo 41.

Ao contrário das argumentações das apelantes, o extrato de débito por elas confeccionado indica o pagamento, pelos apelados, o valor de R\$383.902,52 (trezentos e oitenta e três mil novecentos e dois reais e cinquenta e dois centavos) e um saldo devedor de R\$571.158,79 (quinhentos e setenta e um mil cento e cinquenta e oito reais e setenta e nove centavos).

Noutra vertente, os comprovantes bancários evidenciam as transferências de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) para o cedente do contrato e de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) para Negócios Imobiliários Eireli, os quais, somados ao crédito do distrato realizado, R\$111.385,62 (cento e onze mil, trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e dois centavos) e ao pagamento do boleto de R\$13.109,79 (treze mil cento e nove reais e setenta e nove centavos), totalizam R\$654.495,41 (seiscentos e cinquenta e quatro mil quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e um centavos).

Em sua peça recursal, as apelantes aduzem a nulidade das referidas negociações, argumentando que todos os pactos foram celebrados por corretor autônomo, estranho ao seu quadro de funcionários, que, por sua vez, extrapolou os poderes que lhe foram que lhe foram conferidos.

Todavia, nada obstante a celebração da cessão de direitos e o acordo de pagamento da dívida apenas entre os cedentes, os cessionários e o corretor/intermediador, ao contrário do que sustentam, as apelantes anuíram ao instrumento particular de cessão de direitos, celebrado em 03.03.2020, o qual, inclusive, foi redigido com a logomarca da empresa e assinado por seu representante legal (evento 01, arquivo 40).

A par disso, os depoimentos colhidos em audiência de instrução e julgamento (evento nº 81), associados à prova documental

apresentada no evento nº 01, arquivo 40, evidenciam a ciência das apelantes quanto formalização do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações entre os cedentes Renato Oliveira Hanna e Débora Fernandes Oliveira Hanna e os apelados, tendo por objeto a cessão da Unidade nº A3201 e vagas de garagem nº 126/126-A e 164-G1, do empreendimento Persona Bueno By Brasal.

Lado outro, não se afigura plausível exigir dos aquirentes o ônus de conhecer os termos da relação de trabalho existente entre as apelantes e o Sr. Leonardo, bem como os limites a ele estabelecidos pelas empregadoras, porquanto sempre se apresentou como preposto/representante das vendedoras, possuía e-mail funcional, crachá e cartão de visitas em nome das empresas, devendo prevalecer, sem sombra de dúvidas, a teoria da aparência, conforme documentos colacionados no evento nº 01, arquivos 2 (p. 66/70) e 53 (p. 290/295 e p. 318/342).

E não podem as apelantes dizer que os depoimentos das testemunhas Mauro Cascão e Renato Hanna registrados no evento nº 81 não foram corretamente valorados pelo julgador *a quo*, pois em nada desconstituem as alegações dos apelados, porquanto em audiência de instrução e julgamento, o cedente Renato Hanna (evento nº 81, aos 26' do vídeo), ouvido como informante, manifestou o interesse em processar as apelantes e o Sr. Leonardo pelos transtornos sofridos; verberou que a aquisição do imóvel pertencente às apelantes ocorreu por intermédio do Sr. Leonardo, tendo o pagamento sido realizado parcialmente mediante a entrega de lotes para construções situados na cidade de Goiânia/GO; asseverou que a cessão de direitos e obrigações realizadas com os apelados também foi intermediada pelo Sr. Leonardo, que se identificava como preposto das incorporadoras; destacou que o Sr. Leonardo “vestia a camisa da Brasal”, a qual tinha um corpo de corretores próprios, dentre eles o Sr. Leonardo; ressaltou não conhecer os apelados pois toda a negociação relativa à cessão de direitos foi realizada por intermédio do suposto gerente de vendas da incorporadora.

Com efeito, a testemunha Mauro Cascão, no evento nº 81, aos 41' do vídeo, asseverou trabalhar em imobiliária parceira da Brasal, no entanto, como autônomo; verberou que aos corretores de imóveis não é permitido realizar aditivos contratuais, promover abatimento no valor final dos imóveis ou receber bens em nome das incorporadoras.

Contudo, apesar dos depoimentos acima destacados, ao contrário dos argumentos trazidos no apelo, o Sr. Leonardo não figurava como corretor de imóveis das apelantes, mas, sim, como gerente de vendas, conforme demonstram os citados documentos lançados no evento nº 01, arquivos 2 (p. 66/70) e 53 (p. 290/295 e p. 318/342), dentre os quais destaca-se a homenagem realizada pela Brasal, através de folder com a logomarca da empresa, ao Sr. Leonardo pelas vendas realizada no ano de 2020, com o seguinte destaque: “PRIMEIRO LUGAR- GERENTE CAMPEÃO 2020” “Parabéns, Leonardo Marques e toda sua equipe pelo resultado de vendas no ano. R\$73.816.192,54-VGV de 2020” (evento nº 01, arquivo 53, p. 339).

[...]

Neste contexto, tenho que a sentença fustigada não merece censura, conquanto exsurgindo dos autos a boa-fé dos apelados, impõe-se reconhecer a validade dos pagamentos por eles efetivados, os quais atingem a cifra de R\$654.495,41 (seiscentos e cinquenta e quatro mil quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e um centavos), adequando-se o saldo devedor do contrato.

Quanto a alegação de ausência de dano moral indenizável, conforme suscitado no apelo, o tenho por configurado no presente caso,

considerando a ruptura do vínculo de confiança com as apeladas e a evidente frustração dos apelados, que apesar honrarem todos os compromissos assumidos a tempo e modo, promovendo a quitação integral do saldo devedor, se viram em situação de extremo desespero em razão da ameaça de perderem todas as suas economias, juntamente com o imóvel que adquiriram, circunstância que não pode ser tratada como mero dissabor ou aborrecimento.

Rever a conclusão do acórdão, quanto à nulidade dos atos expropriatórios, demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se. Intimem-se.

Não há falar em vício de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional quando os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem bastam para justificar a conclusão do acórdão, não estando o julgador obrigado a rebater todos os argumentos suscitados pela parte.

Conforme demonstrado na decisão agravada, a Corte estadual concluiu fundamentadamente, à luz do acervo fático-probatório dos autos, pela validade das negociações entabuladas e dos pagamentos realizados pelos adquirentes, reconhecendo a ciência e anuência das incorporadoras quanto à cessão de direitos e obrigações firmada entre as partes, bem como a incidência da teoria da aparência, diante das circunstâncias concretas que evidenciavam a atuação do intermediador como legítimo representante das empresas rés. Além disso, assentou a boa-fé dos adquirentes e a efetiva quitação de parte substancial do preço do imóvel, a partir da análise conjugada dos instrumentos contratuais, comprovantes bancários e depoimentos colhidos em audiência. A propósito (fls. 998-1.003):

Adentrando ao mérito recursal, em relação à matéria fática dos autos, por força dos contratos colacionados, é possível verificar que os apelados celebraram, em 14.02.2020, compromisso de cessão de direito do apartamento 3.201, do residencial Persona Bueno By Brasal, e “declaração de compromisso da equipe comercial com o contratante (s) perante o contrato particular de promessa de compra e venda, com acordo de pagamento de dívida da unidade imobiliária 3201 do empreendimento Persona By Brasal”.

Os pactos acima descritos foram assinados pelos apelados/cessionários, pelos cedentes e pelos intermediadores GL Marques Negócios Imobiliários e Leonardo Marques Mateus, sem constar a anuência do representante das apelantes.

No entanto, na data de 03.03.2020, os apelados firmaram instrumento particular de cessão de direitos e obrigações com a interveniência da apelante SPE Brasal Incorporações, referente a unidade 3201 do residencial Persona By Bueno, ficando ajustando o pagamento do saldo remanescente de R\$751.387,30 (setecentos e cinquenta e um mil trezentos e oitenta e sete reais e trinta centavos), conforme visto no evento 01, arquivo 5.

Na data de 30/03/2019, foi realizada a transação de substituição do imóvel vinculado ao residencial Persona By Bueno, para aquele do edifício Cena Marista (evento 01, arquivo 9).

Em ato subsequente, em 03.04.2020, houve distrato da aquisição da unidade 502 do empreendimento Cena Marista, ficando ajustado o repasse de R\$111.385,62 (cento e onze mil trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e dois centavos) pelas apelantes, para compra da unidade 3201 do Persona Bueno (cláusula terceira), registrado no evento 01, arquivo 11.

A escritura pública de compra e venda da referida unidade foi lavrada em 10.06.2020, indicando o preço de R\$830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), e, em 30.12.2020, as partes celebraram aditivo contratual, renegociando o débito ajustado em R\$625.575,53 (seiscentos e vinte e cinco mil quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), conforme consta no evento 1, arquivo 41.

Ao contrário das argumentações das apelantes, o extrato de débito por elas confeccionado indica o pagamento, pelos apelados, o valor de R\$383.902,52 (trezentos e oitenta e três mil novecentos e dois reais e cinquenta e dois centavos) e um saldo devedor de R\$571.158,79 (quinhentos e setenta e um mil cento e cinquenta e oito reais e setenta e nove centavos).

Noutra vertente, os comprovantes bancários evidenciam as transferências de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) para o cedente do contrato e de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) para Negócios Imobiliários Eireli, os quais, somados ao crédito do distrato realizado, R\$111.385,62 (cento e onze mil, trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e dois centavos) e ao pagamento do boleto de R\$13.109,79 (treze mil cento e nove reais e setenta e nove centavos), totalizam R\$654.495,41 (seiscentos e cinquenta e quatro mil quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e um centavos).

Em sua peça recursal, as apelantes aduzem a nulidade das referidas negociações, argumentando que todos os pactos foram celebrados por corretor autônomo, estranho ao seu quadro de funcionários, que, por sua vez, extrapolou os poderes que lhe foram que lhe foram conferidos.

Todavia, nada obstante a celebração da cessão de direitos e o acordo de pagamento da dívida apenas entre os cedentes, os cessionários e o corretor/intermediador, ao contrário do que sustentam, as apelantes anuíram ao instrumento particular de cessão de direitos, celebrado em 03.03.2020, o qual, inclusive, foi redigido com a logomarca da empresa e assinado por seu representante legal (evento 01, arquivo 40).

A par disso, os depoimentos colhidos em audiência de instrução e julgamento (evento nº 81), associados à prova documental apresentada no evento nº 01, arquivo 40, evidenciam a ciência das apelantes quanto formalização do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações entre os cedentes Renato Oliveira Hanna e Débora Fernandes Oliveira Hanna e os apelados, tendo por objeto a cessão da Unidade nº A3201 e vagas de garagem nº 126/126-A e 164-G1, do empreendimento Persona Bueno By Brasal.

Lado outro, não se afigura plausível exigir dos aquirentes o ônus de conhecer os termos da relação de trabalho existente entre as apelantes e o Sr. Leonardo, bem como os limites a ele estabelecidos pelas empregadoras, porquanto sempre se apresentou como preposto/representante das vendedoras, possuía e-mail funcional, crachá e cartão de visitas em nome das empresas, devendo prevalecer, sem sombra de dúvidas, a teoria da aparência, conforme documentos colacionados no evento nº 01, arquivos 2 (p. 66/70) e 53 (p. 290/295 e p. 318/342).

E não podem as apelantes dizer que os depoimentos das testemunhas Mauro Cascão e Renato Hanna registrados no evento nº 81 não foram corretamente valorados pelo julgador a quo, pois em nada desconstituem as alegações dos apelados, porquanto em audiência de instrução e julgamento, o cedente Renato Hanna (evento nº 81, aos 26' do vídeo), ouvido como

informante, manifestou o interesse em processar as apelantes e o Sr. Leonardo pelos transtornos sofridos; verberou que a aquisição do imóvel pertencente às apelantes ocorreu por intermédio do Sr. Leonardo, tendo o pagamento sido realizado parcialmente mediante a entrega de lotes para construções situados na cidade de Goiânia/GO; asseverou que a cessão de direitos e obrigações realizadas com os apelados também foi intermediada pelo Sr. Leonardo, que se identificava como preposto das incorporadoras; destacou que o Sr. Leonardo “vestia a camisa da Brasal”, a qual tinha um corpo de corretores próprios, dentre eles o Sr. Leonardo; ressaltou não conhecer os apelados pois toda a negociação relativa à cessão de direitos foi realizada por intermédio do suposto gerente de vendas da incorporadora.

Com efeito, a testemunha Mauro Cascão, no evento nº 81, aos 41' do vídeo, asseverou trabalhar em imobiliária parceira da Brasal, no entanto, como autônomo; verberou que aos corretores de imóveis não é permitido realizar aditivos contratuais, promover abatimento no valor final dos imóveis ou receber bens em nome das incorporadoras.

Contudo, apesar dos depoimentos acima destacados, ao contrário dos argumentos trazidos no apelo, o Sr. Leonardo não figurava como corretor de imóveis das apelantes, mas, sim, como gerente de vendas, conforme demonstram os citados documentos lançados no evento nº 01, arquivos 2 (p. 66/70) e 53 (p. 290/295 e p. 318/342), dentre os quais destaca-se a homenagem realizada pela Brasal, através de folder com a logomarca da empresa, ao Sr. Leonardo pelas vendas realizada no ano de 2020, com o seguinte destaque: “PRIMEIRO LUGAR- GERENTE CAMPEÃO 2020” “Parabéns, Leonardo Marques e toda sua equipe pelo resultado de vendas no ano. R\$73.816.192,54- VGV de 2020” (evento nº 01, arquivo 53, p. 339).

[...]

Neste contexto, tenho que a sentença fustigada não merece censura, conquanto exsurgindo dos autos a boa-fé dos apelados, impõe-se reconhecer a validade dos pagamentos por eles efetivados, os quais atingem a cifra de R\$654.495,41 (seiscentos e cinquenta e quatro mil quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e um centavos), adequando-se o saldo devedor do contrato.

Desse modo, não assiste razão à parte agravante, porquanto o Tribunal *a quo* decidiu a controvérsia de forma fundamentada e coerente, ainda que em sentido contrário aos seus interesses, não se verificando qualquer dos vícios previstos nos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, sendo certo que a mera discordância da parte quanto à interpretação conferida ao conteúdo de decisão anterior não configura omissão nem negativa de prestação jurisdicional.

Ademais, a alteração das conclusões alcançadas pela Corte de origem — especialmente quanto à ciência e anuência das recorrentes em relação aos negócios celebrados, à caracterização da atuação do intermediador como representante aparente das incorporadoras, à boa-fé dos adquirentes e à validade e extensão dos pagamentos efetuados — demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente dos instrumentos contratuais, comprovantes de pagamento e depoimentos testemunhais valorados pelo Tribunal local, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Por fim, acerca do apontado cerceamento de defesa, o Tribunal de origem consignou que (fls. 996-997):

Quanto a alegação de cerceamento ao direito de defesa em razão da ausência de análise expressa por parte do magistrado *a quo* quanto ao pedido de quebra do sigilo bancário de Leonardo Marques e da pessoa jurídica GL Marques, tenho que não ocorreu e tampouco influenciaria no deslinde do feito.

Com efeito, observo que o pedido de quebra do sigilo bancário em questão foi formulado em petição lançada no evento nº 60, protocolizada dentro do prazo para especificação das provas, determinado no despacho visto no evento nº 53.

No entanto, a despeito disso, o feito transcorreu normalmente, lançando o magistrado *a quo* no evento nº 62 despacho designando data para audiência de instrução e julgamento, fixando prazo para apresentação do rol de testemunhas.

Nesse diapasão, não houve qualquer insurgência dos apelantes diante da ausência de manifestação expressa quanto ao pedido de quebra do sigilo bancário durante a fase de instrução processual, certo que caberia à parte que se sentisse prejudicada alegar a omissão na primeira oportunidade de se manifestar nos autos, na regra do artigo 278 do CPC.

Entrementes, as apelantes assim não procederam, insurgindo-se quanto a isso somente neste grau recursal.

Por outro lado, a sentença não padece de vícios capazes de torna-la nula, porquanto o magistrado *a quo* analisou todo o conjunto probatório dos autos, o qual é suficiente para comprovar os argumentos trazidos pelos apelados, certo que eventual discussão sobre valores não repassados por Leonardo Marques ou pela pessoa jurídica GL Marques às apelantes poderá ser formalizada em autos próprios perante o juízo competente.

Nesses termos, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa por ausência de análise específica quanto ao pedido de quebra do sigilo bancário de Leonardo Marque e da empresa GL Marques.

O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, segundo o qual eventual nulidade processual decorrente de alegada restrição ao direito de defesa deve ser suscitada na primeira oportunidade de manifestação da parte, sob pena de preclusão, sendo inadmissível a invocação tardia. Nesse sentido, com as devidas alterações:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. REEMBOLSO DE DESPESAS MÉDICAS FORA DA REDE CREDENCIADA. ART. 12, VI, DA LEI N. 9.656/1998. CERCEAMENTO DE DEFESA. NULIDADE DE ALGIBEIRA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

6. De acordo com a orientação consolidada desta Corte, a nulidade processual, inclusive a de alegado cerceamento de defesa, deve ser arguida na primeira oportunidade em que a parte tiver para se manifestar, sob pena de preclusão, sendo vedada a utilização estratégica da chamada nulidade de algibeira ou de bolso, o que atrai, também nesse ponto, a aplicação da Súmula 83/STJ.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.968.940/MS, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGADO VAZAMENTO DE GÁS CLORO. ANULAÇÃO DE OFÍCIO DA SENTENÇA PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SUPOSTO CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA PERICIAL PRODUZIDA EM FEITO CONEXO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DAS PARTES. NULIDADE RELATIVA. NECESSIDADE DE ARGUIÇÃO PELA PARTE INTERESSADA NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. PRECLUSÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. PRINCÍPIO *PAS DE NULLITÉ SANS GRIEF*. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO *EX OFFICIO*. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 278 E 283 DO CPC. PROCESSOS CONEXOS. INSTRUÇÃO PROBATÓRIA CONCENTRADA. OBRIGATORIEDADE DE JULGAMENTO CONJUNTO DOS RECURSOS DE APELAÇÃO. ART. 55, § 1º, DO CPC. VIOLAÇÃO CONFIGURADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

[...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que a nulidade decorrente de vício na produção de prova pericial ostenta natureza relativa, sujeitando-se à arguição pela parte interessada na primeira oportunidade em que lhe couber falar nos autos, sob pena de preclusão, nos termos do art. 278 do Código de Processo Civil.

[...]

(AREsp n. 2.891.661/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Destaca-se, ainda, que a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que não há cerceamento de defesa quando o magistrado, na condição de destinatário final da atividade probatória e à luz do princípio do livre convencimento motivado, indefere de forma fundamentada a produção de provas reputadas desnecessárias, impertinentes ou protelatórias, desde que considere o conjunto probatório já suficiente para o julgamento da controvérsia (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024; e AgInt no AREsp n. 1.984.819/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022).

Estabelecidas essas premissas, verifica-se que, no contexto dos autos, a alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem acerca da suficiência do conjunto probatório produzido, da desnecessidade da prova pretendida para o deslinde da controvérsia e da ocorrência de preclusão quanto à alegação de omissão relativa ao pedido de quebra de sigilo bancário demandaria, necessariamente, o reexame das circunstâncias fáticas e processuais da causa, especialmente da dinâmica procedimental observada durante a instrução, da conduta processual das partes e da utilidade da prova requerida, providência inviável em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Desta feita, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, não haverá a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.720.407 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0304400-0

Número de Origem:
561610161 56161016120218090051

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRASAL INCORPORACOES S/A
OUTRO : BRASAL INCORPORACOES E CONSTRUCOES DE IMOVEIS LTDA
NOME
AGRAVANTE : SPE01 - BRASAL INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO : DILERMANDO GUSTAVO SAMPAIO MEDRADO
AGRAVADO : MARIELLA PITALUGA CARVALHO DE MELLO MEDRADO
ADVOGADO : JALES DE OLIVEIRA MELO JUNIOR - GO024808
ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BRASAL INCORPORACOES S/A
AGRAVANTE : SPE01 - BRASAL INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO : DILERMANDO GUSTAVO SAMPAIO MEDRADO
AGRAVADO : MARIELLA PITALUGA CARVALHO DE MELLO MEDRADO
ADVOGADO : JALES DE OLIVEIRA MELO JUNIOR - GO024808
INTERES. : BRASAL INCORPORACOES E CONSTRUCOES DE IMOVEIS LTDA

TERMO

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026