AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2737025 - MT (2024/0332107-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	JULIENE SILVA SANTOS
ADVOGADOS	:	MOACIR JOSE OUTEIRO PINTO - MT022997
		JOSE HENRIQUE MARIANO FERREIRA ROSSETI - MT027634
AGRAVADO	:	CIC - CENTRAL DE IMOVEIS CUIABA LTDA
ADVOGADA	:	PATRICIA DE OLIVEIRA GONÇALVES PITA - MT014645
AGRAVADO	:	GOLDEN NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	TELMA REGINA RIBEIRO DONATONI - MT018966

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. A prestação de serviço de corretagem, em princípio, não gera liame jurídico entre o corretor e as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato de compra e venda que enseje sua responsabilização por descumprimento de obrigação assumida pela incorporadora/construtora. O corretor não integra a cadeia de fornecimento (AgInt no REsp n. 2.047.791/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024). Aplicação da Súmula 83 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA48287831 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 17/06/2025 19:29:51
Publicação no DJEN/CNJ de 24/06/2025. Código de Controle do Documento: 2e3bc290-981d-4d04-b6b2-edceeb48ee06

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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator

Documento eletrônico VDA48287831 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 17/06/2025 19:29:51
Publicação no DJEN/CNJ de 24/06/2025. Código de Controle do Documento: 2e3bc290-981d-4d04-b6b2-edceeb48ee06

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2737025 - MT (2024/0332107-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	JULIENE SILVA SANTOS
ADVOGADOS	:	MOACIR JOSE OUTEIRO PINTO - MT022997
		JOSE HENRIQUE MARIANO FERREIRA ROSSETI - MT027634
AGRAVADO	:	CIC - CENTRAL DE IMOVEIS CUIABA LTDA
ADVOGADA	:	PATRICIA DE OLIVEIRA GONÇALVES PITA - MT014645
AGRAVADO	:	GOLDEN NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	TELMA REGINA RIBEIRO DONATONI - MT018966

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. A prestação de serviço de corretagem, em princípio, não gera liame jurídico entre o corretor e as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato de compra e venda que enseje sua responsabilização por descumprimento de obrigação assumida pela incorporadora/construtora. O corretor não integra a cadeia de fornecimento (AgInt no REsp n. 2.047.791/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024). Aplicação da Súmula 83 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA48003235 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 06/06/2025 17:26:42
Código de Controle do Documento: 8de7d5f4-8c57-4b5c-9a9d-42eb68044ad5

Trata-se de agravo interno, interposto por **JULIENE SILVA SANTOS**, contra decisão monocrática, de lavra deste signatário, acostada às fls. 876/880, e-STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O aludido recurso especial fora interposto em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado (fl. 625/626, e-STJ):

> RECURSOS DE APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CAMPESTRE NA PLANTA – PRAZO DE TOLERÊNCIA EXTRAPOLADO – CULPA DA CONSTRUTORA PELO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO – DEVER DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA – SÚMULA 543 DO STJ – CLÁUSULA PENAL INVERTIDA EM BENEFÍCIO DO CONSUMIDOR – DANO MORAL NÃO CONFIGURADO – AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – RECURSO DA IMOBILIÁRIA PROVIDO – RECURSO DA CONTRUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> Conforme decidido por esta Egrégia Quarta Câmara de Direito Publico “O atraso na entrega do imóvel adquirido na planta que ultrapassa em demasia o prazo de tolerância de 180 dias, torna completamente incerta a aquisição e leva à rescisão contratual e à inversão da cláusula penal em benefício do consumidor não gera dano moral se não se destina à moradia e, sim, à ampliação do lazer da família.
>
> ‘Em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária’ (STJ, AgInt no REsp 1.779.271/SP).
>
> ‘Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor (...)’ (Súmula 543 do STJ). (...).(N. U 1012605-25.2018.8.11.0041, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, Quarta Câmara de Direito Privado, Julgado em 02/08/2023, Publicado no DJE 03/08/2023)”.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Em suas razões de **recurso especial (fls. 720/750, e-STJ)**, o recorrente aponta ofensa aos artigos 7º, parágrafo único, 14 e 17 do CDC/90; 186 e 927 do CC /2002.

Sustenta, em síntese: **(a)** a legitimidade passiva e responsabilidade solidária da Golden Negócios Imobiliários Ltda; **e (b)** a existência de dano moral indenizável.

Contrarrazões (fls. 781/798, e-STJ).

Documento eletrônico VDA48003235 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 06/06/2025 17:26:42
Código de Controle do Documento: 8de7d5f4-8c57-4b5c-9a9d-42eb68044ad5

Em juízo prévio de admissibilidade, a Corte de origem negou o processamento do recurso especial. Daí o agravo (art. 1042 do CPC/15).

Contraminuta às fls. 839/851 (e-STJ).

Por decisão monocrática (fls. 876/880, e-STJ), foi desprovido o reclamo, sob o fundamento de **incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ**, mantendo-se, por consequência, a higidez do acórdão estadual recorrido.

Na presente oportunidade, a agravante, em suas razões de **fls. 884/898, e-STJ**, **repisando** as argumentos de mérito do apelo nobre, **pretende** ver **afastada** a incidência dos óbices aplicados (Súmulas 7 e 83/STJ) na decisão ora agravada.

Impugnação às fls. 903/906, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno **não** merece acolhida.

1. Inicialmente, cabe ressaltar, esta Corte Superior sedimentou o entendimento no sentido de que não havendo falha alguma na prestação do serviço de corretagem, não se tratando a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel, a corretora não responde solidariamente pelos danos ocasionados pelo atraso na entrega da obra ao adquirente.

Confira-se:

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. ENTREGA DO IMÓVEL AO ADQUIRENTE. **CORRETORA. ARTS. 722 E 723 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM. AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.** 1. A prestação de serviço de corretagem, em princípio, não gera liame jurídico entre o corretor e as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato de compra e venda que enseje sua responsabilização por descumprimento de obrigação assumida pela incorporadora/construtora. O corretor não integra a cadeia de fornecimento (arts. 722 e 723 do Código Civil). (AgInt no REsp n. 1.779.271/SP). 2. Agravo interno provido. (AgInt no REsp n. 2.047.791/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Documento eletrônico VDA48003235 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 06/06/2025 17:26:42
Código de Controle do Documento: 8de7d5f4-8c57-4b5c-9a9d-42eb68044ad5

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA C/C REPETIÇÃO DE PARCELAS E COMISSÃO DE CORRETAGEM, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 371 E 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. **CORRETORA. LEGITIMIDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE CORRETAGEM GERA O AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA**. (...) 6. De acordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte, a relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem, de modo que, na hipótese em que não se verificar qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatar o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento. Precedentes. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.113.941/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024.)

No ponto, **quanto à alegada legitimidade e solidariedade da Colden Negócios** , o Tribunal *a quo* consignou (fl. 631, e-STJ):

> De todo o processado, tem-se que **a autora apelada tinha conhecimento da distinção entre as empresas construtora CIC** (CNP 01.055.599/0001-23) **e a imobiliária Golden** (CNPJ 08.793.239/0004-10), tanto é que **o pagamento e o recibo da comissão de corretagem foram direcionados à Golden** Negócios Imobiliários Ltda. (Id. 180851495 - pág. 1), bem assim que as indicou no polo passivo da demanda.
>
> **O panfleto trazido pela própria autora apelada, com inicial, faz referência à CIC como proprietária do empreendimento, bem assim que a venda será feita pela imobiliária Golden** (Id. 180851497 - pág. 11).
>
> **Não há indicação de que a Golden faça parte da incorporação** da CIC, como se vê do contrato social desta. A não ser pelo serviço de corretagem, **não há, em princípio, liame jurídico da imobiliária com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato** (Id. 180851494 - págs. 1-11), a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da construtora no instrumento de compra e venda da unidade imobiliária em questão.

Dessa forma, **além** de o aresto recorrido encontrar apoio na orientação jurisprudencial firmada por esta Colenda Corte sobre a matéria, o que atrai a incidência do óbice contido na **Súmula 83/STJ,** para infirmar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, demandaria, necessariamente, o reexame das provas carreadas aos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária, a teor da **Súmula 7/STJ.**

Documento eletrônico VDA48003235 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 06/06/2025 17:26:42
Código de Controle do Documento: 8de7d5f4-8c57-4b5c-9a9d-42eb68044ad5

2. Com relação ao alegado dano moral, a Corte de origem, ao afastar a sua ocorrência, assim dispôs (fls. 635/636, e-STJ):

> Na Apelação n. 1012605-25.2018.8.11.0041, cuja ementa fora acima transcrita, julgada recentemente por esta Egrégia Câmara , o d. Relator **em caso semelhante** Des. Rubens de Oliveira Santos Filho assim consignou:
>
> "Em Recurso repetitivo, o STJ firmou a orientação de 'inocorrência de abalo moral indenizável pelo atraso de alguns meses na conclusão da obra, em razão das circunstâncias do caso concreto' (REsp n. 1551968/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, 2ª Sessão, julgamento em 24-8-2016, D Je de 6-9-2016).
>
> A indenização por dano moral tem amparo no art. 5º, incisos V e X, da Constituição Federal, e no art. 186 do Código Civil, e pressupõe dor, angústia e sofrimento desproporcionais, com ofensa à dignidade, honra, tranquilidade emocional ou imagem da pessoa.
>
> Recentemente a Corte Superior acrescentou que "o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial" (AgInt no AR Esp n. 2.084.111/RJ, relator ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgamento em 14-11-2022, D Je de 18-11-2022).
>
> Contudo, como bem destacado pelo próprio STJ, **é preciso considerar as peculiaridades de cada caso.**
>
> **Nos autos ora em análise, não houve contratempos significantes a ponto de colocar os consumidores em desvantagem exagerada em relação à outra parte.**
>
> **Isso porque não se trata de condomínio destinado à moradia, mas exclusivamente à recreação campestre**, ou seja, à ampliação do lazer da família. **A habitação excepcional não foi sequer cogitada pelos autores.** Desse modo, a situação narrada **não desencadeia abalo psicológico, e, sim, mero dissabor,** capaz de desaparecer em pouco tempo ou até mesmo instantaneamente".
>
> Como se vê, **o caso acima retratado espelha-se o ora analisado**, porquanto é de se afastar o dano moral, tal como já decidido por esta Egrégia Quarta Câmara.

Dessa forma, reexaminar o entendimento da instância inferior demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inadmissível no apelo especial, por óbice da **Súmula 7/STJ.**

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOALÇAO DO ART. 1022 DO CPC. OMISSÃO. NÃO VERIFICADA. **ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.** 1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia,

Documento eletrônico VDA48003235 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 06/06/2025 17:26:42
Código de Controle do Documento: 8de7d5f4-8c57-4b5c-9a9d-42eb68044ad5

razão pela qual não há violação do art. 1.022 do CPC. 2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, **"o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável**, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial" 3. **Hipótese em que o Tribunal de origem afastou a indenização por danos morais diante das circunstâncias fáticas do caso concreto e revê-las demanda a necessária incursão na seara fática probatória, o que é vedado pelo óbice da Súmula n. 7/STJ**. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.067.763/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Ademais, a jurisprudência desta Casa é assente no sentido do descabimento da reparação moral nos casos em que ocorre o mero atraso na entrega do imóvel, pois o aborrecimento inerente à expectativa frustrada decorrente do inadimplemento contratual está inserido no cotidiano das relações comerciais, não implicando lesão à honra ou vulneração à dignidade humana (AgInt no AREsp n. 2.395.421/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024).

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA48003235 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 06/06/2025 17:26:42
Código de Controle do Documento: 8de7d5f4-8c57-4b5c-9a9d-42eb68044ad5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.737.025 / MT

Número Registro: 2024/0332107-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10021587020218110041

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JULIENE SILVA SANTOS
ADVOGADOS	:	MOACIR JOSE OUTEIRO PINTO - MT022997
		JOSE HENRIQUE MARIANO FERREIRA ROSSETI - MT027634
AGRAVADO	:	CIC - CENTRAL DE IMOVEIS CUIABA LTDA
ADVOGADA	:	PATRICIA DE OLIVEIRA GONÇALVES PITA - MT014645
AGRAVADO	:	GOLDEN NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	TELMA REGINA RIBEIRO DONATONI - MT018966

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JULIENE SILVA SANTOS
ADVOGADOS	:	MOACIR JOSE OUTEIRO PINTO - MT022997
		JOSE HENRIQUE MARIANO FERREIRA ROSSETI - MT027634
AGRAVADO	:	CIC - CENTRAL DE IMOVEIS CUIABA LTDA
ADVOGADA	:	PATRICIA DE OLIVEIRA GONÇALVES PITA - MT014645
AGRAVADO	:	GOLDEN NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

Documento eletrônico VDA48268346 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:40:04
Código de Controle do Documento: 608db04d-b8e0-46d4-8e6a-494721e6854f

ADVOGADA : TELMA REGINA RIBEIRO DONATONI - MT018966

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48268346 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:40:04
Código de Controle do Documento: 608db04d-b8e0-46d4-8e6a-494721e6854f