SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2826091 - SC (2024/0457935-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LEONARDO VASSELAI ARAUJO
AGRAVANTE	:	VASSELAI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO PAULO CARLINI - SC020298
		RUBENS OTTO SCHERNIKAU JUNIOR - SC020742
		JEFFERSON LUIS ESTOFELE - SC022637
		MARCO ANTONIO FELISBERTO - SC022360
OUTRO NOME	:	PORTAL IMOVEIS LTDA EPP
AGRAVADO	:	CLAUDINEIA ESPECART
AGRAVADO	:	HENRIQUE MONTEIRO BERING
ADVOGADOS	:	FERNANDO HENRIQUE BECKER SILVA - SC017330
		HERLEY RICARDO RYCERZ JUNIOR - SC036307

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INOVAÇÃO RECURSAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 7/STJ, 282 E 284/STF. INCIDÊNCIA.

1. Caracteriza-se a deficiência da fundamentação recursal quando o recurso especial não indica nenhum dispositivo legal capaz de oferecer suporte normativo à tese veiculada, a atrair o óbice da Súmula nº 284/STF.
2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
3. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.
4. 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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Documento eletrônico VDA58176990 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:25:12
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 7c3d2b9f-8935-458a-9122-9b58baf2beab

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58176990 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:25:12
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 7c3d2b9f-8935-458a-9122-9b58baf2beab

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2826091 - SC (2024/0457935-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LEONARDO VASSELAI ARAUJO
AGRAVANTE	:	VASSELAI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO PAULO CARLINI - SC020298
		RUBENS OTTO SCHERNIKAU JUNIOR - SC020742
		JEFFERSON LUIS ESTOFELE - SC022637
		MARCO ANTONIO FELISBERTO - SC022360
OUTRO NOME	:	PORTAL IMOVEIS LTDA EPP
AGRAVADO	:	CLAUDINEIA ESPECART
AGRAVADO	:	HENRIQUE MONTEIRO BERING
ADVOGADOS	:	FERNANDO HENRIQUE BECKER SILVA - SC017330
		HERLEY RICARDO RYCERZ JUNIOR - SC036307

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INOVAÇÃO RECURSAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº S 7/STJ, 282 E 284/STF. INCIDÊNCIA.
1. Caracteriza-se a deficiência da fundamentação recursal quando o recurso especial não indica nenhum dispositivo legal capaz de oferecer suporte normativo à tese veiculada, a atrair o óbice da Súmula nº 284/STF.
2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
3. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LEONARDO VASSELAI ARAÚJO e OUTRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.*
> *RECURSO DOS AUTORES.*
> *PLEITO DE CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA DA IMOBILIÁRIA E DO CORRETOR IMOBILIÁRIO, EM CONJUNTO COM O PROMITENTE VENDEDOR, À DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. TESE DE QUE OS DEMANDADOS DESCUMPRIRAM O DEVER DE INFORMAÇÃO E FORAM OS RESPONSÁVEIS PELA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM PESSOA QUE NÃO ERA A REAL PROPRIETÁRIA OU POSSUIDORA DAS*

Documento eletrônico VDA57296714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:25
Código de Controle do Documento: dddc8a1f-5275-42a1-8345-5983093f1150

UNIDADES IMOBILIÁRIAS PROMETIDAS. ACOLHIMENTO. CORRETOR QUE RESPONDE POR PERDAS E DANOS ADVINDOS DA FALTA DE ESCLARECIMENTO ACERCA DO RISCO DO NEGÓCIO E DE OUTROS FATORES QUE POSSAM INFLUIR NO RESULTADO DA INCUMBÊNCIA. APARTAMENTOS PROMETIDOS AOS REQUERENTES QUE ERAM OBJETO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA TITULARIZADA POR OUTRA PESSOA JURÍDICA. SITUAÇÃO QUE ERA DE CONHECIMENTO PRÉVIO DOS RÉUS. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO EVIDENCIADA. DEMANDADOS QUE DEVEM SER RESPONSABILIZADOS. SENTENÇA REFORMADA.
RECURSO CONHECIDO E PROVIDO." (e-STJ fl. 530)

Em suas razões (e-STJ fls. 546/562), a parte recorrente aponta a violação dos arts. 625, 722, 723 e 725 do Código Civil.

Afirma que, embora o acórdão *"(...) discorra sobre a divergência entre dados apontados na matrícula do imóvel e dos contratos das unidades, o trabalho dos recorrentes foi desenvolvido de modo escorreito, sem se furtar da apresentação das informações necessárias e ao seu tempo conhecidas, aos compradores, ora recorridos."* (e-STJ fl. 560)

Sustenta que é devida a comissão pela intermediação concluída sem culpa pelos ilícitos levados a cabo pelos representantes das construtoras.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 572/577), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 580/582), ensejando a interposição do presente agravo (e-STJ fls. 591/599).

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

No que diz respeito à violação dos arts. 722, 723 e 725 do Código Civil, o Tribunal de origem manifestou-se, quanto a responsabilidade solidária, nos seguintes termos:

> *"(...)* ***houve falha na prestação do serviço no que diz respeito à intermediação de negócio jurídico com pessoa que não possuía direitos sobre os bens objeto do contratos. Explico.***
>
> *As unidades imobiliárias prometidas aos autores faziam parte de empreendimento a ser construído sobre o imóvel registrado na matrícula n. 16.8386 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau (evento 1, CONTR3; evento 1, CONTR4), denominado 'Residencial Reviera'. No instrumento, constou como promitente vendedora a empresa Concresul Construção Civil LTDA-ME, que se qualificou como possuidora e legítima proprietária do bem.*
>
> *Contudo, conforme comprovaram os requerentes, no imóvel em questão foi incorporado empreendimento da empresa Nebauen Incorporadora LTDA, denominado 'Residencial Baden' (evento 1, MATRIMÓVEL13).*
>
> *A explicação dos réus para a divergência é a de que a empresa Concretize Construtora e Incorporadora LTDA celebrou 'Contrato Particular de Permuta de Imóvel por Imóveis Futuros' com a incorporadora original, e que, por isso, houve a alteração da denominação do empreendimento. Sustentaram que 'Residencial Baden' e 'Residencial Reviera' se referem ao mesmo edifício.*
>
> *Consta nos autos cópia do contrato de permuta mencionado pelos demandados (evento 35, CONTR3).*
>
> *Os demandados não lograram comprovar, todavia, qual a relação da empresa Concresul Construção Civil LTDA com o empreendimento. E, a meu julgar, esse é o cerne da questão posta em análise.*

Documento eletrônico VDA57296714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:25
Código de Controle do Documento: dddc8a1f-5275-42a1-8345-5983093f1150

Na peça contestatória, os réus alegaram que 'a empresa CONCRETIZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA se tornou a titular do empreendimento em negociação ocorrida posteriormente com a construtora CONCRESUL CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – ME, por isso a razão da troca de titularidade.'

Contudo, a alegação não se sustenta nem sequer cronologicamente: os contratos celebrados pela empresa Concresul o foram em 2018, enquanto aqueles em que a empresa Concretize consta como vendedora datam de 2015 e 2016 (evento 1, CONTR10).

Da narrativa dos requeridos, portanto, desponta o conhecimento deles acerca do contrato de permuta celebrado entre Neubauen Incorporadora LTDA e Concretize Construtora e Incorporadora LTDA.

Não bastasse, os autores apresentaram contratos celebrados entre terceiros e a empresa Concretize Construtora e Incorporadora LTDA, nos quais foi mencionado o pagamento de comissão de corretagem a Tatiana Vasselai Araújo Karasinki, que atualmente é procuradora dos demandados (evento 1, CONTR10; evento 53, PROC3).

Os réus, portanto, tomaram conhecimento prévio acerca da permuta realizada entre Neubauen Incorporadora LTDA e Concretize Construtora e Incorporador LTDA e intermediaram algumas transações entre terceiros e a empresa Concretize.

Anos depois, contudo, os demandados foram responsáveis pela aproximação entre os autores e pessoa jurídica que sabidamente não detinha poderes para comercializar as unidades imobiliárias do empreendimento 'Residencial Baden' (ou 'Residencial Reviera').

Uma vez que não há prova alguma nos autos de que a empresa Concresul era possuidora, proprietária ou de qualquer outro modo legitimada a alienar as unidades imobiliárias do Residencial Reviera, resta nítida a falha na prestação do serviço dos réus, que intermediaram negociação com pessoa jurídica que não poderia constar como promitente vendedora.

Ressalto que, em outra oportunidade, esta Câmara já se pronunciou sobre a responsabilidade de 'Portal Imóveis' por falhas em intermediação de unidades imobiliárias envolvendo o mesmo empreendimento, tendo o órgão fracionário concluído pela condenação solidária da imobiliária à devolução dos montantes pagos pelos compradores.

(...) ***Desse modo, porque evidenciado descumprimento do dever de informação pelos réus Portal Imóveis LTDA e Leonardo Vasselai Araújo, e porque permitiram que os autores celebrassem contratos com pessoa jurídica que não era proprietária do imóvel prometido, reconheço a responsabilidade solidária dos demandados e condeno-os, em conjunto com a demandada Concresul Construtora e Incorporadora LTDA, à devolução dos valores pagos pelos requerentes."*** (e -STJ fls. 527/528 - grifou-se)

Verifica-se que os dispositivos legais indicados como malferidos não possuem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, tampouco para sustentar a tese defendida pela parte recorrente, o que configura deficiência de fundamentação do recurso especial, atraindo o óbice da Súmula nº 284/STF.

Quanto ao mais, a matéria contida no art. 625 do Código Civil não foi objeto de decisão pelo aresto recorrido, ressentindo-se o recurso especial do indispensável prequestionamento. Assim, incide, no ponto, a Súmula nº 282/STF.

A propósito:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC. ***AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 282/STF****. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."*

Documento eletrônico VDA57296714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:25
Código de Controle do Documento: dddc8a1f-5275-42a1-8345-5983093f1150

(EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO.
1. ***A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial****.*
2. ***O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma****.*
3. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 1.097.857/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 10/11/2017 - grifou-se)

Ainda que superados estes óbices, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

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

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57296714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:25
Código de Controle do Documento: dddc8a1f-5275-42a1-8345-5983093f1150

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.826.091 / SC

Número Registro: 2024/0457935-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50076672120198240008

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LEONARDO VASSELAI ARAUJO
AGRAVANTE	: VASSELAI ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO PAULO CARLINI - SC020298
	RUBENS OTTO SCHERNIKAU JUNIOR - SC020742
	JEFFERSON LUIS ESTOFELE - SC022637
	MARCO ANTONIO FELISBERTO - SC022360
OUTRO NOME	: PORTAL IMOVEIS LTDA EPP
AGRAVADO	: CLAUDINEIA ESPECART
AGRAVADO	: HENRIQUE MONTEIRO BERING
ADVOGADOS	: FERNANDO HENRIQUE BECKER SILVA - SC017330
	HERLEY RICARDO RYCERZ JUNIOR - SC036307

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

Documento eletrônico VDA58139104 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:57:14
Código de Controle do Documento: 4248abac-cd74-47c1-8e22-c0cb515550ed

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139104 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:57:14
Código de Controle do Documento: 4248abac-cd74-47c1-8e22-c0cb515550ed