SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966918 - AL (2025/0223221-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SANNAYRA DANYELLY MACARIO DA SILVA
ADVOGADOS	:	JEFERSON GONÇALVES DE LIMA - AL011887
		LARISSA DOS SANTOS MENDES - AL009862
AGRAVADO	:	ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO	:	FELIPE REBELO DE LIMA - AL006916

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. DEVOLUÇÃO DE ARRAS. RESPONSABILIDADE DA INTERMEDIADORA. TEMA 1.173/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não responde, como regra, por descumprimento de obrigações do empreendimento pela construtora ou incorporadora, salvo se demonstrado envolvimento nas atividades de incorporação ou construção, integração ao mesmo grupo econômico ou confusão/desvio patrimonial (Tema 1.173/STJ).

2. É inviável, em recurso especial, apreciar matéria que não foi prequestionada na origem e que não foi objeto de recurso da parte interessada, incidindo as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. 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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA61134575 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:11:05
Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: 058b7c2a-6888-462c-89c7-ea655cb537a0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966918 - AL (2025/0223221-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SANNAYRA DANYELLY MACARIO DA SILVA
ADVOGADOS	:	JEFERSON GONÇALVES DE LIMA - AL011887
		LARISSA DOS SANTOS MENDES - AL009862
AGRAVADO	:	ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO	:	FELIPE REBELO DE LIMA - AL006916

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. DEVOLUÇÃO DE ARRAS. RESPONSABILIDADE DA INTERMEDIADORA. TEMA 1.173/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não responde, como regra, por descumprimento de obrigações do empreendimento pela construtora ou incorporadora, salvo se demonstrado envolvimento nas atividades de incorporação ou construção, integração ao mesmo grupo econômico ou confusão/desvio patrimonial (Tema 1.173/STJ).

2. É inviável, em recurso especial, apreciar matéria que não foi prequestionada na origem e que não foi objeto de recurso da parte interessada, incidindo as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SANNAYRA DANYELLY MACARIO DA SILVA contra decisão monocrática desta relatoria que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial interposto pela parte ora agravada, para afastar a responsabilidade da imobiliária pela devolução dos valores devidos aos consumidores em razão da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

Nas razões recursais, a agravante alega, em síntese, que parte dos valores, R$ 1.345,00, foi paga diretamente à recorrida, a título de taxa de corretagem, que "*na prática funcionou como arras*", razão pela qual deve ser devolvida.

Documento eletrônico VDA60706157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:48
Código de Controle do Documento: b8db3020-833e-4cfc-b5e4-4b86faa20f63

Alega, ainda, que se não houver devolução dos R$ 1.345,00 haverá enriquecimento sem causa da corretora e que a construtora faliu e possivelmente não terá recursos para o ressarcimento.

Ao final, requer a reforma da decisão agravada pela Turma Julgadora.

Intimada, a parte agravada apresentou manifestação (e-STJ fl. 433-435)

É o relatório.

VOTO

Cabe examinar, no presente agravo interno, tão somente a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólumes os fundamentos não refutados pela parte agravante.

A irresignação não merece prosperar.

Cuida-se de recurso especial interposto por ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA. no qual alega que não participou das atividades de incorporação ou construção do imóvel, atuando apenas na corretagem, o que afastaria sua responsabilidade solidária na devolução dos valores pago em virtude de rescisão contratual.

De fato, a Corte de origem condenou a imobiliária ora agravada ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA. a ressarcir o montante relativo às arras, solidariamente com a construtora ré, senão vejamos:

> *"EX POSTTIS, voto no sentido de CONHECER de ambos os recursos; para, no mérito, NEGAR PROVIMENTO ao recurso da Zampieri Imóveis Ltda. e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao apelo da parte autora, Sannayra Danyelly Macario da Silva, reformando a sentença apenas para* ***condenar as Rés à devolução do valor pago a título de arras, os quais deverão ser acrescidos de*** *correção monetária, desde o desembolso (Súmula 43 do STJ), e juros de mora, a contar da citação (art. 405 do Código Civil)." (e-STJ fls. 276/277)*

Não houve recurso da ora agravante SANNAYRA DANYELLY MACARIO DA SILVA contra o referido acórdão proferido pela Corte de origem, mas apenas da imobiliária ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA. para ver afastada sua responsabilidade pela devolução dos valores recebidos pela construtora.

Na decisão de fls. 395-398, que deu provimento ao recurso especial da imobiliária ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA., afastou-se a responsabilidade da agravante pela devolução dos referidos valores devidos aos consumidores em razão da rescisão do contrato, nos termos da seguinte fundamentação:

> *"Ocorre que esta Quarta Turma firmou o entendimento de que, em princípio, tendo em vista a natureza do serviço de corretagem, que é o de intermediar a compra e venda do bem, não há liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato de compromisso de compra e venda, de modo a ensejar sua responsabilização por eventual descumprimento de obrigação da construtora e/ou incorporadora .*
> *Dessa forma, também no caso dos autos, em que foi reconhecido expressamente pela Corte de origem como ausente o nexo causal de qualquer responsabilidade da recorrente pela rescisão do contrato, não lhe pode ser imputada a responsabilização pela devolução de valores recebidos pela construtora." (e-STJ fls. 396)*

Documento eletrônico VDA60706157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:48
Código de Controle do Documento: b8db3020-833e-4cfc-b5e4-4b86faa20f63

Acrescente-se que matéria foi recentemente definida pela Segunda Seção desta Corte, sob o rito dos recursos repetitivos:

> *"DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DESCUMPRIMENTO, PELA CONSTRUTORA OU INCORPORADORA, DE OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE DO CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA. TESE FIXADA. RECURSO PROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME:*
> *1. Recurso especial interposto por sociedade corretora de imóveis contra acórdão do Tribunal de Justiça que confirmou sentença condenando-a, solidariamente com a incorporadora, à devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, em razão de inadimplemento contratual pela incorporadora na entrega de unidade imobiliária.*
> *2. A sentença declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda e condenou a incorporadora à restituição integral dos valores pagos pelo consumidor, além de condenar a corretora à devolução solidária dos valores de comissão de corretagem e taxa SATI.*
> *3. O Tribunal de Justiça manteve a condenação solidária da corretora, entendendo que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *4. A questão em discussão consiste em definir os limites da responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora da compra e venda por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda de imóvel.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *5. Conforme os arts. 722 e 723 do Código Civil, a atividade de corretagem consiste na intermediação de negócios, sendo limitada à aproximação das partes e à prestação de informações sobre o negócio jurídico, sem vínculo direto com as obrigações assumidas pelos contratantes no contrato de compra e venda.*
> *6. Assim, normalmente, inexiste responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora por descumprimento de obrigações, pela construtora ou incorporadora, relativas ao empreendimento imobiliário, salvo se demonstrado envolvimento do corretor nas próprias atividades de incorporação ou construção, integração do mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora ou, ainda, confusão patrimonial. De acordo com o parágrafo único do art. 723 do Código Civil, haverá responsabilidade do corretor apenas por eventuais falhas na prestação inerente aos próprios serviços de corretagem.*
> *7. No caso concreto, não há elementos que indiquem falha na prestação do serviço de corretagem ou envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção, o que afasta sua responsabilidade solidária pela devolução dos valores pagos pelo consumidor.*
> *IV. DISPOSITIVO E TESE*
> *8. Recurso especial provido para afastar a responsabilidade solidária da sociedade intermediadora pela devolução dos valores pagos pelo consumidor.*
> *9. Tese de julgamento - Para efeito do art. 1.036 do CPC, propõe-se a seguinte tese repetitiva para o Tema 1.173/STJ: "O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, não é, normalmente, responsável por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora ou incorporadora, de obrigações relativas ao empreendimento imobiliário, previstas no contrato de promessa de compra e venda, salvo se demonstrado: (i) envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção; (ii) que o corretor integra o mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora; ou (iii)*

Documento eletrônico VDA60706157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:48
Código de Controle do Documento: b8db3020-833e-4cfc-b5e4-4b86faa20f63

haver confusão ou desvio patrimonial das responsáveis pela construção em benefício do corretor."
(REsp n. 2.008.545/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 8/10/2025, DJEN de 29/10/2025).

O Tema 1.173 estabeleceu, portanto, que o corretor, pessoa física ou jurídica, normalmente não responde pelo descumprimento das obrigações da construtora ou incorporadora relativas ao empreendimento, ressalvadas as hipóteses de envolvimento nas atividades de incorporação ou construção, integração ao mesmo grupo econômico ou confusão ou desvio patrimonial.

Diante da decisão de fls. 395/398 que afastou a responsabilidade da ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA pela devolução dos valores devidos aos consumidores em razão da rescisão do contrato, a ora agravante interpôs embargos de declaração, alegando que houve omissão sobre a obrigação da imobiliária de devolver o valor de R$1.345,00 (mil trezentos e quarenta e cinco reias) que teria sido pago a título de corretagem, ou seja, valores que a embargada efetivamente recebeu.

Ocorre que, conforme constou na decisão que julgou os embargos de declaração de fls. 417-418, não houve, em primeiro grau, a condenação da imobiliária ao ressarcimento dos valores recebidos a título de corretagem, mas apenas o montante relativo às arras, conforme acima transcrito, de modo que, não tendo havido recurso da ora agravante, não cabe a esta Corte Superior manifestar-se sobre o tema.

Frise-se que a tese de que a taxa de corretagem cobrada funcionou como arras para garantia do negócio não foi apreciada pela Corte de origem, e, estando ausente o indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DEVEDORA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE SOLIDARIEDADE SOCIAL. AUSÊNCIA DE EXAME. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. PERSONALIDADE JURÍDICA. DESCONSIDERAÇÃO. SÚMULA N. 581/STJ. NÃO PROVIMENTO.
1. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).
2. "O processamento de pedido de recuperação judicial da empresa que tem a sua personalidade jurídica desconsiderada não impede o prosseguimento da execução redirecionada contra os sócios, visto que eventual constrição dos bens destes não afetará o patrimônio da empresa recuperanda, tampouco a sua capacidade de soerguimento."
(REsp n. 2.034.442/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023).
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 2.066.039/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO. MÁ-FÉ CARACTERIZADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE

Documento eletrônico VDA60706157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:48
Código de Controle do Documento: b8db3020-833e-4cfc-b5e4-4b86faa20f63

> *IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).*
> *2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela existência de má-fé na cobrança de dívida quitada. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.*
> ***3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.***
> *4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283 do STF.*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp 1663414/MT, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 31/08/2020) (grifei).

Assim, tendo a condenação se limitado à devolução do valor pago a título de arras e diante da ausência de interposição de recurso especial por parte da ora agravante SANNAYRA DANYELLY MACARIO DA SILVA, não há que se falar em discussão, nesta Corte Superior, do direito à restituição de valores eventualmente recebidos a título de comissão de corretagem.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60706157 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:48
Código de Controle do Documento: b8db3020-833e-4cfc-b5e4-4b86faa20f63

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.966.918 / AL

Número Registro: 2025/0223221-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07306641720158020001 7306641720158020001

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO	: FELIPE REBELO DE LIMA - AL006916
AGRAVADO	: SANNAYRA DANYELLY MACARIO DA SILVA
ADVOGADOS	: JEFERSON GONÇALVES DE LIMA - AL011887
	LARISSA DOS SANTOS MENDES - AL009862

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SANNAYRA DANYELLY MACARIO DA SILVA
ADVOGADOS	: JEFERSON GONÇALVES DE LIMA - AL011887
	LARISSA DOS SANTOS MENDES - AL009862
AGRAVADO	: ZAMPIERI IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO	: FELIPE REBELO DE LIMA - AL006916

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA61046252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:45
Código de Controle do Documento: bb555e11-c8ca-4a6a-9e16-65ce2a6d798d

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

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:45
Código de Controle do Documento: bb555e11-c8ca-4a6a-9e16-65ce2a6d798d