



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016409 - PB
(2025/0305653-8)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : HERBERT PEREIRA NUNES
ADVOGADOS : MURIEL LEITÃO MARQUES DINIZ - PB016505
DANIEL DORNELAS CÂMARA CAVALCANTI - PB019579
JOÃO FELIPE DA SILVA - PB028537
AGRAVADO : SOLIDA IMOVEIS LTDA - EMPRESA DE PEQUENO
PORTE
ADVOGADOS : CARLOS FREDERICO NÓBREGA FARIAS - PB007119
RODRIGO NOBREGA FARIAS - PB010220
JORGE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA -
PB010914
LUCAS DAMASCENO NOBREGA CESARINO - PB018056
AFRÂNIO NEVES DE MELO NETO - PB023667

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA OU SUBSIDIÁRIA ENTRE EMPREENDEDOR E IMOBILIÁRIA. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que "a corretora de imóveis cuja atuação é de mera intermediação e de aproximação das partes não se responsabiliza, por presunção de aplicabilidade da legislação consumerista ou subsidiariamente, pelo descumprimento de obrigação da incorporadora/construtora assumida em contrato de compra e venda de unidade imobiliária, sob pena de desvirtuamento da disciplina legal do instituto da corretagem" (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.844.245/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016409 - PB(2025/0305653-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **HERBERT PEREIRA NUNES**
ADVOGADOS : **MURIEL LEITÃO MARQUES DINIZ - PB016505**
 DANIEL DORNELAS CÂMARA CAVALCANTI - PB019579
 JOÃO FELIPE DA SILVA - PB028537
AGRAVADO : **SOLIDA IMOVEIS LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE**
ADVOGADOS : **CARLOS FREDERICO NÓBREGA FARIAS - PB007119**
 RODRIGO NOBREGA FARIAS - PB010220
 JORGE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA - PB010914
 LUCAS DAMASCENO NOBREGA CESARINO - PB018056
 AFRÂNIO NEVES DE MELO NETO - PB023667

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA OU SUBSIDIÁRIA ENTRE EMPREENDEDOR E IMOBILIÁRIA. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que "a corretora de imóveis cuja atuação é de mera intermediação e de aproximação das partes não se responsabiliza, por presunção de aplicabilidade da legislação consumerista ou subsidiariamente, pelo descumprimento de obrigação da incorporadora/construtora assumida em contrato de compra e venda de unidade imobiliária, sob pena de desvirtuamento da disciplina legal do instituto da corretagem" (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.844.245/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno contra decisão de fls. 386-388, por meio da qual conheci do agravo para dar provimento ao recurso especial, interposto pela parte agravada, a fim de reconhecer a sua ilegitimidade passiva.

A parte agravante sustenta que desconstituir as premissas fáticas do acórdão estadual, o qual concluiu pela responsabilidade solidária da agravada, exige o reexame do acervo probatório dos autos, procedimento vedado em sede de recurso Especial, a teor da Súmula do STJ, além de ser imprescindível a interpretação de cláusula contratual, o que encontra impedimento no verbete 5 do STJ.

Aduz que o recurso especial não preenche os requisitos de admissibilidade, visto a ausência de prequestionamento da matéria objeto do recurso especial (súmula 282 do STF), bem como da deficiência da fundamentação em relação aos dispositivos

legais apontados como violados, além da divergência jurisprudencial não ter sido comprovada (súmula 284 do STF).

Afirma que *"a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a corretora de imóveis responde solidariamente pelos danos causados ao consumidor quando demonstrada sua efetiva participação no negócio ou a violação do dever de informação, sendo incabível o reconhecimento automático de ilegitimidade passiva nessas hipóteses"* (fl. 401).

Foi apresentada impugnação às fls. 406-415.

É o relatório.

VOTO

As razões do agravo interno não comportam acolhimento.

De início, cumpre assinalar que no recurso especial não foi apontada divergência jurisprudencial, mas apenas afronta, devidamente fundamentada, aos artigos 3º, 14, § 4º e 485, VI, do Código de Processo Civil, cujo conteúdo normativo foi devidamente prequestionado pelo acórdão local.

Outrossim, não há falar em aplicação do óbice da súmula 7 do STJ ao presente caso, visto a desnecessidade de reexame do acervo fático-probatório dos autos, mas, tão-somente, a reavaliação dos fatos incontroversos delineados pela Corte de origem.

Como assentado na decisão agravada, o Tribunal de origem concluiu pela legitimidade passiva da recorrente, bem como por sua responsabilidade civil, de forma solidária, com base na seguinte fundamentação:

Conforme se extrai dos autos, os danos experimentados pela promovente foram decorrentes de ato ilícito de responsabilidade dos promovidos, devendo todos responder solidariamente pela reparação, eis que integram conjuntamente a cadeia de fornecimento (fl. 309)

A respeito da matéria, a jurisprudência do STJ se firmou, efetivamente, no sentido de que *"a corretora de imóveis cuja atuação é de mera intermediação e de aproximação das partes não se responsabiliza, por presunção de aplicabilidade da legislação consumerista ou subsidiariamente, pelo descumprimento de obrigação da incorporadora/construtora assumida em contrato de compra e venda de unidade imobiliária, sob pena de desvirtuamento da disciplina legal do instituto da corretagem"* (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.844.245/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

Nesse sentido:

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.)

Dessa forma, encontrando-se o acórdão estadual em desconformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, imperiosa a sua reforma.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.016.409 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0305653-8

Número de Origem:
08553896120178152001 8553896120178152001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SOLIDA IMOVEIS LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE

ADVOGADOS : CARLOS FREDERICO NÓBREGA FARIAS - PB007119

RODRIGO NOBREGA FARIAS - PB010220

JORGE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA - PB010914

LUCAS DAMASCENO NOBREGA CESARINO - PB018056

AFRÂNIO NEVES DE MELO NETO - PB023667

AGRAVADO : HERBERT PEREIRA NUNES

ADVOGADOS : MURIEL LEITÃO MARQUES DINIZ - PB016505

DANIEL DORNELAS CÂMARA CAVALCANTI - PB019579

JOÃO FELIPE DA SILVA - PB028537

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HERBERT PEREIRA NUNES

ADVOGADOS : MURIEL LEITÃO MARQUES DINIZ - PB016505

DANIEL DORNELAS CÂMARA CAVALCANTI - PB019579

JOÃO FELIPE DA SILVA - PB028537

AGRAVADO : SOLIDA IMOVEIS LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE

ADVOGADOS : CARLOS FREDERICO NÓBREGA FARIAS - PB007119

RODRIGO NOBREGA FARIAS - PB010220
JORGE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA - PB010914
LUCAS DAMASCENO NOBREGA CESARINO - PB018056
AFRÂNIO NEVES DE MELO NETO - PB023667

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026