SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3028497 - SC (2025/0322312-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SANDRO SMAKOVICZ
ADVOGADOS	:	EZEQUIEL LUIS DE MATOS - SC071233
		DAIANY BRAGA ALVES - SC042207
		RAFAELA ESPINDULA - SC069725
AGRAVADO	:	HN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	VANESSA DOS SANTOS - SC043830

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CORRETAGEM DE IMÓVEL. QUEBRA DE CONFIANÇA. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. VIOLAÇÃO. NÃO CABIMENTO. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. RESPONSABILIDADE. JUSTIÇA GRATUITA. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIABILIDADE.

1. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

2. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. A incidência das Súmulas nºs 283/STF e 7/STJ, no tocante ao recurso especial interposto com fundamento na alínea 'a' do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impede, também o exame da mesma matéria eventualmente suscitada sob o argumento de divergência jurisprudencial.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:56:51
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: f5ac8922-42e1-4441-8e45-ef2595dac5bc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3028497 - SC (2025/0322312-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SANDRO SMAKOVICZ
ADVOGADOS	:	EZEQUIEL LUIS DE MATOS - SC071233
		DAIANY BRAGA ALVES - SC042207
		RAFAELA ESPINDULA - SC069725
AGRAVADO	:	HN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	VANESSA DOS SANTOS - SC43830A

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CORRETAGEM DE IMÓVEL. QUEBRA DE CONFIANÇA. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. VIOLAÇÃO. NÃO CABIMENTO. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. RESPONSABILIDADE. JUSTIÇA GRATUITA. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIABILIDADE.
1. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.
2. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.
3. A incidência das Súmulas nºs 283/STF e 7/STJ, no tocante ao recurso especial interposto com fundamento na alínea 'a' do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impede, também o exame da mesma matéria eventualmente suscitada sob o argumento de divergência jurisprudencial.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por SANDRO SMAKOVICZ contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ. CORRETAGEM DE IMÓVEL. RÉU RESPONSÁVEL PELA LAVRATURA DO CONTRATO DE PERMUTA QUE TINHA POR OBJETO O IMÓVEL DOS AUTORES. CIRCUNSTÂNCIA DEVIDAMENTE COMPROVADA NOS AUTOS E NÃO REFUTADA PELO APELANTE. RECURSO QUE SE LIMITA A ALEGAR FALTA DE ATRIBUIÇÃO LEGAL DO RÉU PARA A LAVRATURA DO CONTRATO. FUNDAMENTO QUE, POR SI SÓ, NÃO TORNA A ATIVIDADE IMPOSSÍVEL, AINDA QUE EXTRAPOLE A ATUAÇÃO TÍPICA DO CORRETOR. QUEBRA DE CONFIANÇA ENTRE AS PARTES. RÉU QUE*

Documento eletrônico VDA58830853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:55
Código de Controle do Documento: b082acb0-f5df-43af-8c74-50b569412412

DECLARA TER REALIZADO AS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS SOLICITADAS PELOS AUTORES. VERSÃO FINAL DO INSTRUMENTO QUE IMPÔS DESPESAS AOS RECORRIDOS, NÃO PREVISTAS NAS NEGOCIAÇÕES. SENTENÇA ESCORREITA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS INSTITUÍDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (e-STJ fl. 201)

Sem embargos de declaração.

No recurso especial (e-STJ fls. 203/207), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 3º da Lei nº 6.530/78 e arts. 722 e 723, ambos do Código Civil: o corretor deve atuar com diligência e prudência, prestando informações às partes, mas não integra a cadeia obrigacional do negócio firmado entre os contratantes, sendo indevida a imputação de responsabilidade pelas despesas e cláusulas contratuais ajustadas entre eles;

(ii) arts. 98 e 99 do Código de Processo Civil e art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal: necessidade de concessão da justiça gratuita ao recorrente, diante da comprovação de hipossuficiência e da presunção de veracidade da declaração de pobreza.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 222/228), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

De início, nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal, compete ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar nesta seara a violação de dispositivos constitucionais ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de invasão da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal (art. 102, III, da Carta Magna).

A alegada ofensa aos arts. 3º da Lei 6.530/78, 722 e 723 do CC foi afastada pelo Tribunal de origem sob os seguintes fundamentos:

"E compulsadas as razões recursais, não se vislumbra a possibilidade de alteração das conclusões da magistrada sentenciante, sobretudo porque a insurgência recursal limitou-se a sustentar que a redação de contratos e formulação de cláusulas não se encontram na atribuição do corretor de imóveis. Veja-se trecho da peça recursal: Ao que se demonstra, não cabe ao corretor de imóveis formular contratos jurídicos, menos ainda operar suas alterações de cláusulas, tendo em vista que sua principal função é a intermediação nos negócios de sua categoria. Por esta razão, a culpa imputada ao Apelante não deve prosperar, haja vista que a responsabilidade pela leitura do contrato, especialmente no ato da assinatura, caberia exclusivamente aos sócios da Apelada. A simples vedação legal a proibir a lavratura de contratos pelo corretor de imóveis não é circunstância o bastante para impedir a prática de ato ilícito, o qual, acaso evidenciado, deve significar a responsabilização de quem violou a disposição legal, justamente o desiderato perseguido nos autos.

Ora, ainda que se esperasse cautela da parte autora no sentido de proceder à leitura prévia do instrumento quando da assinatura do pacto, não

Documento eletrônico VDA58830853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:55
Código de Controle do Documento: b082acb0-f5df-43af-8c74-50b569412412

há dúvidas de que houve quebra da confiança depositada no réu. Sobretudo porque há mensagens eletrônicas trocadas entre as partes em que o requerido afirma, expressamente, que (evento 1 - anexo 11, página 2): 'Bom dia, já fiz as mudanças no contrato, e agendei para as 16:00 horas no cartório W. souza a assinatura do contrato, e hoje mesmo já daremos entrada na escritura, blz, bom final de semana'.

Nota-se, ainda, que primeiramente, o réu encaminhou à autora uma via do instrumento para conferência, e, tão logo houve pedido de alteração das disposições, a resposta alhures retratada veio desacompanhada da minuta definitiva. Conduta que denota a intuito do réu em dificultar, ou até mesmo, impedir a análise minuciosa do pacto quando da reunião de todos os signatários no cartório de modo a induzir uma assinatura 'as pressas', diminuindo a capacidade de discernir acerca dos direitos e obrigações a serem assumidas.

Até porque: A ocultação desse elemento essencial comprometeu a livre manifestação de vontade dos autores, configurando o dolo como vício capaz de macular o consentimento e justificar a desconstituição do contrato, nos termos do artigo 171, inciso II, do Código Civil. (TJSC, Apelação n. 0302159-54.2014.8.24.0082, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Erica Lourenco de Lima Ferreira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 20-02-2025).

Por fim, no que pertine ao pleito de justiça gratuita, já negado na origem, bem se vê que a documentação carreada aos autos não indica a impossibilidade do réu em arcar com as despesas processuais pertinentes, de sorte que a argumentação esposada na peça recursal é incapaz de infirmar as conclusões do juízo quando da análise da temática." (e-STJ fls. 198/200)

Tais fundamentos, entretanto, não foram objeto de impugnação pela parte recorrente, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula nº 283/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Confira-se:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE PLANO DE SAÚDE. ENVIO DA NOTIFICAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. ***A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF****.*

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.157.654/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023 - grifou-se.)

Além disso, ainda sobre os art. 3º da Lei 6.530/78, 722 e 723 do Código Civil; e 98 do Código de Processo Civil, o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu que o recorrente foi o responsável pela elaboração do contrato, e deixou de fazer as alterações solicitadas, quebrando a confiança. Entendeu, também, que as

Documento eletrônico VDA58830853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:55
Código de Controle do Documento: b082acb0-f5df-43af-8c74-50b569412412

provas dos autos não indicam que o recorrente não possa arcar com as custas processuais. Conforme se extrai da leitura do voto condutor, transcrito anteriormente

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE REPRESENTAÇÃO COMERCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 371, 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.*
> *1. Cuida-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de representação comercial c/c pedidos de indenização por danos materiais e compensação por danos morais.*
> *2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts.*
> *371, 489 e 1.022 do CPC/15.*
> *3. No sistema da persuasão racional, adotado pelo art. 371 do CPC/2015, o julgador é livre para examinar as provas dos autos, formando com base nelas a sua convicção, desde que indique de forma fundamentada os elementos de seu convencimento.*
> *4. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à culpa da representante pela rescisão contratual (seja por desídia, cometimento de infrações ou quebra da confiança), à distribuição do ônus de prova e o seu cumprimento por cada uma das partes, ao desconto das despesas com rapel e à abrangência das verbas rescisórias, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado na estreita via do recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.*
> *5. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 2.034.835/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 6/4/2022.)

> *"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C COM DANOS MORAIS. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. BENEFÍCIO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA INDEFERIDO NA ORIGEM. CONFIRMADO PELO TRIBUNAL APÓS ANÁLISE DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. INVIABILIDADE.*
> *SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *1. Não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para efeito de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal, prevista no artigo 102, III, da Constituição Federal de 1988.*
> *2. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem fundamentou consistentemente o acórdão recorrido e as questões de mérito foram devidamente analisadas e discutidas de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.*
> *3. Em se tratando de pessoa natural, há presunção juris tantum de que quem pleiteia o benefício não possui condições de arcar com as despesas do processo sem comprometer seu próprio sustento ou de sua família. Tal presunção, contudo, é relativa, podendo o magistrado indeferir o pedido de justiça gratuita se encontrar elementos que infirmem a hipossuficiência do requerente. Precedentes. Súmula 83/STJ.*

Documento eletrônico VDA58830853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:55
Código de Controle do Documento: b082acb0-f5df-43af-8c74-50b569412412

> *4. No caso, o Tribunal de Justiça, examinando a situação patrimonial e financeira da parte requerente, concluiu haver elementos suficientes para afastar a declaração de hipossuficiência, indeferindo, por isso, o benefício da justiça gratuita. Nesse contexto, a alteração das premissas fáticas adotadas no acórdão recorrido demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é defeso na via estreita do recurso especial (Súmula 7/STJ).*
> *5. Recurso especial desprovido."*
> (REsp 2.214.258/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025.)

Por fim, ainda que não esteja claro se foi invocado dissídio jurisprudencial, observa-se que a incidência das Súmulas nºs 283/STF e 7/STJ, no tocante ao recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impede, também, o exame da mesma matéria eventualmente suscitada sob o argumento de divergência jurisprudencial.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 17% (dezessete por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58830853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:55
Código de Controle do Documento: b082acb0-f5df-43af-8c74-50b569412412

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.028.497 / SC

Número Registro: 2025/0322312-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50373807720218240038

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SANDRO SMAKOVICZ
ADVOGADOS	: EZEQUIEL LUIS DE MATOS - SC071233
	DAIANY BRAGA ALVES - SC042207
	RAFAELA ESPINDULA - SC069725
AGRAVADO	: HN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: VANESSA DOS SANTOS - SC043830
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - TROCA OU PERMUTA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59609707 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:45:08
Código de Controle do Documento: d411d03c-2283-4232-8715-5d4c86707dd0

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609707 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:45:08
Código de Controle do Documento: d411d03c-2283-4232-8715-5d4c86707dd0