



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3041809 - GO (2025/0344277-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SPE05 - BRASAL INCORPORACOES LTDA**
AGRAVANTE : **SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : **LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082**
VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO : **ELMA PINHEIRO DE MOURA**
ADVOGADOS : **REGIANE SOARES DE CASTRO AMUI - GO027224**
ALEXANDRE BITTENCOURT AMUI DE OLIVEIRA - GO028867

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. RELAÇÃO DE CONSUMO EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TEORIA DA APARÊNCIA E BOA-FÉ OBJETIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por empresas incorporadoras contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial manejado, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão de Tribunal de Justiça que, em ação declaratória c/c obrigação de fazer envolvendo compra e venda de imóvel em relação de consumo, reconheceu a incidência da teoria da aparência e da boa-fé objetiva para reputar válidos pagamentos realizados a corretor de imóveis que se apresentava como preposto das rés, condenando-as à quitação do imóvel e à indenização por danos morais.

2. Fato relevante. O acórdão estadual consignou que os contratos estavam em papel timbrado, com logomarca das empresas rés, assinaturas das partes e testemunhas, e que o corretor atuava ostensivamente como seu representante, com recebimento de prêmios, participação em eventos empresariais, uso de e-mail funcional, crachá e cartão de visitas das empresas, além de realizar tratativas na própria sede das fornecedoras, o que legitimou a confiança da consumidora e a aplicação da teoria da aparência.

3. As decisões anteriores. O Tribunal de origem manteve a sentença que reconheceu a validade dos pagamentos efetuados pela autora, afastou a alegação de culpa exclusiva do corretor e condenou as rés ao cumprimento da obrigação, rejeitando embargos de declaração. A decisão monocrática no Superior Tribunal de Justiça não conheceu do recurso especial, ao fundamento de inexistência de negativa de prestação jurisdicional, incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial, o que motivou a interposição do presente agravo interno.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão quanto a documentos e alegações indicados como essenciais (incluindo contrato de intermediação, elementos de investigação criminal, decisões trabalhistas e pronunciamento do Supremo Tribunal Federal sobre inexistência de vínculo formal entre corretor e incorporadoras), à luz dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

5. A questão em discussão consiste em saber se, para afastar a incidência da teoria da aparência e reconhecer responsabilidade exclusiva do corretor pelos prejuízos suportados pela consumidora, seria possível, em recurso especial, reexaminar o conjunto fático-probatório e o conteúdo contratual formado nas instâncias ordinárias, ou se incidem os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de vínculo empregatício formal entre o corretor e as incorporadoras, bem como o fato de os pagamentos terem sido efetuados em contas vinculadas ao corretor ou a empresa intermediadora, afastam, por si sós, a incidência da teoria da aparência e da boa-fé objetiva reconhecidas pelo Tribunal de origem.

7. A questão em discussão consiste em saber se houve adequada demonstração do dissídio jurisprudencial, nos termos da alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, notadamente quanto aos pressupostos de aplicação da teoria da aparência em negociações imobiliárias e à possibilidade de conhecimento do recurso especial pela via da divergência quando incidente a Súmula 7/STJ sobre a mesma matéria de fundo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

8. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem enfrenta, de forma clara, coerente e suficiente, o núcleo da controvérsia, não sendo exigível pronunciamento minudente sobre cada argumento ou documento isolado, bastando o enfrentamento das questões essenciais à solução do litígio, o que se verificou no acórdão estadual.

9. A insurgência das agravantes busca, em verdade, rediscutir a conclusão do Tribunal de origem, pretendendo nova valoração do acervo probatório para atribuir maior peso a determinados elementos (contrato de intermediação, investigação criminal, decisões de outros ramos e forma de pagamentos), o que não se confunde com omissão suprável por embargos de declaração e não caracteriza ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

10. A teoria da aparência, especialmente em relações de consumo, não exige, como pressuposto necessário, a existência de vínculo empregatício formal entre o agente intermediário e a pessoa jurídica, importando, para sua incidência, a exteriorização objetiva de poderes e sinais ostensivos de representação capazes de gerar, em terceiro de boa-fé, confiança legítima na autorização para agir em nome do fornecedor.

11. O Tribunal de origem, com base em prova robusta, reconheceu que o corretor atuava com múltiplos sinais de representação das incorporadoras (contratos timbrados, logomarca, e-mail funcional, crachá, cartão de visitas, atuação dentro da sede das fornecedoras), reputando legítima a confiança da consumidora e aplicando a teoria da aparência e a boa-fé objetiva; a modificação dessas premissas demandaria reexame do contexto fático-probatório, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

12. A alegação de responsabilidade exclusiva do corretor, com base nos arts. 186, 723, 884 e 927 do Código Civil e no art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, esbarra na conclusão das instâncias ordinárias de inexistência de culpa exclusiva de

terceiro apta a romper o nexo causal, porquanto o próprio ambiente criado pelas fornecedoras inseriu o evento danoso no risco da atividade econômica, sendo inviável, em recurso especial, infirmar essa base fática.

13. A circunstância de os pagamentos terem sido realizados em conta vinculada ao corretor ou a empresa intermediadora não afasta, por si só, a eficácia dos pagamentos perante as incorporadoras, pois o acórdão recorrido expressamente reputou tais pagamentos válidos em razão da aparência de legitimação ostentada pelo intermediário, e a desconstituição desse raciocínio igualmente demandaria reexame de provas.

14. A tese de que o recurso especial versaria apenas sobre reavaliação jurídica de fatos incontroversos não procede, porque a própria insurgência recursal ataca a leitura que o Tribunal de origem fez dos fatos e documentos para concluir pela presença dos pressupostos fáticos da teoria da aparência, o que caracteriza reexame fático-probatório e atrai a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

15. O conhecimento do recurso especial pela alínea “c” exige demonstração analítica da divergência, com cotejo entre casos efetivamente semelhantes e conclusões jurídicas opostas; além de não ter sido atendido de forma satisfatória esse requisito, a incidência da Súmula 7/STJ pela alínea “a” impede, na mesma extensão, o exame do dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema, pois o reconhecimento da teoria da aparência depende fortemente do contexto fático específico de cada negociação.

16. O agravo interno não apresenta fundamentos novos capazes de infirmar a decisão monocrática, limitando-se a reiterar teses já apreciadas e rejeitadas, razão pela qual se impõe a manutenção da decisão que não conheceu do recurso especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional, incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3041809 - GO(2025/0344277-2)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : SPE05 - BRASAL INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE : SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123
AGRAVADO : ELMA PINHEIRO DE MOURA
ADVOGADOS : REGIANE SOARES DE CASTRO AMUI - GO027224
ALEXANDRE BITTENCOURT AMUI DE OLIVEIRA - GO028867

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. RELAÇÃO DE CONSUMO EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TEORIA DA APARÊNCIA E BOA-FÉ OBJETIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por empresas incorporadoras contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial manejado, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão de Tribunal de Justiça que, em ação declaratória c/c obrigação de fazer envolvendo compra e venda de imóvel em relação de consumo, reconheceu a incidência da teoria da aparência e da boa-fé objetiva para reputar válidos pagamentos realizados a corretor de imóveis que se apresentava como preposto das rés, condenando-as à quitação do imóvel e à indenização por danos morais.

2. Fato relevante. O acórdão estadual consignou que os contratos estavam em papel timbrado, com logomarca das empresas rés, assinaturas das partes e testemunhas, e que o

corretor atuava ostensivamente como seu representante, com recebimento de prêmios, participação em eventos empresariais, uso de e-mail funcional, crachá e cartão de visitas das empresas, além de realizar tratativas na própria sede das fornecedoras, o que legitimou a confiança da consumidora e a aplicação da teoria da aparência.

3. As decisões anteriores. O Tribunal de origem manteve a sentença que reconheceu a validade dos pagamentos efetuados pela autora, afastou a alegação de culpa exclusiva do corretor e condenou as rés ao cumprimento da obrigação, rejeitando embargos de declaração. A decisão monocrática no Superior Tribunal de Justiça não conheceu do recurso especial, ao fundamento de inexistência de negativa de prestação jurisdicional, incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial, o que motivou a interposição do presente agravo interno.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão quanto a documentos e alegações indicados como essenciais (incluindo contrato de intermediação, elementos de investigação criminal, decisões trabalhistas e pronunciamento do Supremo Tribunal Federal sobre inexistência de vínculo formal entre corretor e incorporadoras), à luz dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

5. A questão em discussão consiste em saber se, para afastar a incidência da teoria da aparência e reconhecer responsabilidade exclusiva do corretor pelos prejuízos suportados pela consumidora, seria possível, em recurso especial, reexaminar o conjunto fático-probatório e o conteúdo contratual formado nas instâncias ordinárias, ou se incidem os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de vínculo empregatício formal entre o corretor e as incorporadoras, bem como o fato de os pagamentos terem sido efetuados em contas vinculadas ao corretor ou a empresa intermediadora, afastam, por si sós, a incidência da teoria da aparência e da boa-fé objetiva reconhecidas pelo Tribunal de origem.

7. A questão em discussão consiste em saber se houve adequada demonstração do dissídio jurisprudencial, nos termos da alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, notadamente quanto aos pressupostos de aplicação da teoria da aparência em negociações imobiliárias e à possibilidade de conhecimento do recurso especial pela via da divergência quando incidente a Súmula 7/STJ sobre a mesma matéria de fundo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

8. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem enfrenta, de forma clara, coerente e suficiente, o núcleo da controvérsia, não sendo exigível pronunciamento minudente sobre cada argumento ou documento isolado, bastando o enfrentamento das questões essenciais à solução do litígio, o que se verificou no acórdão estadual.

9. A insurgência das agravantes busca, em verdade, rediscutir a conclusão do Tribunal de origem, pretendendo nova valoração do acervo probatório para atribuir maior peso a determinados elementos (contrato de intermediação, investigação criminal, decisões de outros ramos e forma de pagamentos), o que não se confunde com omissão suprível por embargos de declaração e não caracteriza ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

10. A teoria da aparência, especialmente em relações de consumo, não exige, como pressuposto necessário, a existência de vínculo empregatício formal entre o agente intermediário e a pessoa jurídica, importando, para sua incidência, a exteriorização objetiva de poderes e sinais ostensivos de representação capazes de gerar, em terceiro de boa-fé, confiança legítima na autorização para agir em nome do fornecedor.

11. O Tribunal de origem, com base em prova robusta, reconheceu que o corretor atuava com múltiplos sinais de representação das incorporadoras (contratos timbrados, logomarca, *e-mail* funcional, crachá, cartão de visitas, atuação dentro da sede das fornecedoras), reputando legítima a confiança da consumidora e aplicando a teoria da aparência e a boa-fé objetiva; a modificação dessas premissas demandaria reexame do contexto fático-probatório, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

12. A alegação de responsabilidade exclusiva do corretor, com base nos arts. 186, 723, 884 e 927 do Código Civil e no art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, esbarra na conclusão das instâncias ordinárias de inexistência de culpa exclusiva de terceiro apta a romper o nexo causal, porquanto o próprio ambiente criado pelas fornecedoras inseriu o evento danoso no risco da atividade econômica, sendo inviável, em recurso especial, infirmar essa base fática.

13. A circunstância de os pagamentos terem sido realizados em conta vinculada ao corretor ou a empresa intermediadora não afasta, por si só, a eficácia dos pagamentos perante as incorporadoras, pois o acórdão recorrido expressamente reputou tais

pagamentos válidos em razão da aparência de legitimação ostentada pelo intermediário, e a desconstituição desse raciocínio igualmente demandaria reexame de provas.

14. A tese de que o recurso especial versaria apenas sobre reavaliação jurídica de fatos incontroversos não procede, porque a própria insurgência recursal ataca a leitura que o Tribunal de origem fez dos fatos e documentos para concluir pela presença dos pressupostos fáticos da teoria da aparência, o que caracteriza reexame fático-probatório e atrai a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

15. O conhecimento do recurso especial pela alínea “c” exige demonstração analítica da divergência, com cotejo entre casos efetivamente semelhantes e conclusões jurídicas opostas; além de não ter sido atendido de forma satisfatória esse requisito, a incidência da Súmula 7/STJ pela alínea “a” impede, na mesma extensão, o exame do dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema, pois o reconhecimento da teoria da aparência depende fortemente do contexto fático específico de cada negociação.

16. O agravo interno não apresenta fundamentos novos capazes de infirmar a decisão monocrática, limitando-se a reiterar teses já apreciadas e rejeitadas, razão pela qual se impõe a manutenção da decisão que não conheceu do recurso especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional, incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SPE05 - BRASAL INCORPORAÇÕES LTDA. e SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fls. 1.305-1.322):

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER.

CONTRATOS FIRMADOS POR CORRETOR DE IMÓVEIS PREPOSTO DAS EMPRESAS RÉS. PAGAMENTOS EFETIVADOS EM CONTA DO CORRETOR. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. TEORIA DA APARÊNCIA APLICADO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. CONVERSÃO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS. IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO NÃO DEMONSTRADA PELA AUTORA. 1. A relação havida entre as partes permite enquadrá-las nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º, ambos do Código de Defesa do Consumidor. 2. No caso sub examine, a autora/1ª recorrida logrou êxito em comprovar o vínculo jurídico com as empresas apelantes, tendo em vista que foram colacionados os contratos discutidos nos autos, todos em papel timbrado, contendo a logo marca das empresas rés e devidamente assinados. 3. A análise do caso permite a conclusão de que não havia, pois, qualquer indício para que a consumidora desconfiasse que aquele não fosse um negócio jurídico legalmente válido. Cumpre mencionar, ainda, que as apelantes devem se responsabilizar por seus prepostos, de forma a não prejudicar os consumidores que, de boa-fé, negociaram com eventuais estelionatários que agiam em seu nome e ainda, dentro de sua sede. 4. Outrossim, não se afigura plausível exigir dos aquirentes o ônus de conhecer os termos da relação de trabalho existente entre as apelantes e o corretor de imóveis indicado na petição inicial, bem como os limites a ele estabelecidos pelas empregadoras, porquanto sempre se apresentou como preposto/representante das vendedoras, possuía e-mail funcional, crachá e cartão de visitas em nome das empresas, devendo prevalecer, sem sombra de dúvidas, a teoria da aparência. 5. A jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser possível a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício em negociação realizada por pessoa que se apresenta como habilitada para tanto desde que o terceiro tenha firmado o ato de boa-fé. 6. Exsurgindo dos autos a boa-fé da autora, impõe-se reconhecer a validade dos pagamentos por ela efetivados, os quais atingem a cifra de R\$ 561.848,92 (quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e quarenta e oito reais e noventa e dois centavos). 7. É devida a indenização por danos morais quando os atos praticados pelas rés e seus prepostos frustram a expectativa do promitente comprador em usufruir do imóvel residencial adquirido. 8. É certo que reconheceu-se, na sentença proferida, que houve a quitação do imóvel adquirido pela autora, sendo este o pedido principal da consumidora na petição inicial, sendo certo também, que apenas diante da impossibilidade de entrega do referido imóvel, é que pode a autora, ora 2ª apelante, pleitear a conversão da obrigação de entrega de coisa certa em perdas e danos, sendo evidente, pelas razões já alinhavadas, que o feito requer dilação probatória neste ponto, a fim de se apurar a real necessidade da conversão requerida pela autora. 9. Evidenciada a sucumbência recursal, impende majorar a

verba honorária anteriormente fixada, conforme previsão do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. 10. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS, MAS DESPROVIDAS.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.337-1.349).

Nas razões do agravo interno, as agravantes sustentam, em síntese, que a decisão monocrática merece reforma porque: a) haveria negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão recorrido não teria enfrentado provas e alegações reputadas essenciais ao deslinde da controvérsia, entre elas o contrato de intermediação, a suposta inexistência de vínculo entre o corretor Leonardo Marques Mateus e as incorporadoras, decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal na Reclamação n. 66.745/GO, elementos de investigação criminal e a circunstância de os pagamentos terem sido realizados diretamente em contas do corretor; b) não incidiriam, na hipótese, os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, porque o debate recursal seria estritamente jurídico, relacionado à correta subsunção dos fatos reconhecidos no acórdão recorrido aos arts. 186, 723, 884 e 927 do Código Civil, ao art. 14, § 3º, II, do CDC e aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; c) seria possível a reavaliação jurídica da moldura fática já delineada pelas instâncias ordinárias; e d) o dissídio jurisprudencial teria sido devidamente demonstrado, não se limitando a mera transcrição de ementas, mas mediante cotejo analítico entre o acórdão recorrido e paradigmas que teriam afastado a teoria da aparência em situações análogas.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada não apresentou contraminuta (fl. 1.512).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a verificar se a decisão monocrática deve ser reformada para afastar, de um lado, os óbices de admissibilidade do recurso especial e, de outro, permitir o exame, nesta instância excepcional, das teses atinentes à alegada negativa de prestação jurisdicional, à inaplicabilidade da teoria da aparência e à pretensa responsabilidade exclusiva do corretor de imóveis Leonardo pelos prejuízos suportados por Elma.

Desde logo, cumpre assentar que a insurgência recursal, embora cuidadosamente redigida, não trouxe argumentos novos aptos a desconstituir os fundamentos da decisão agravada.

No que concerne à alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, não se verifica o vício apontado.

Dispõe o art. 489, § 1º, IV, do CPC que não se considera fundamentada a decisão judicial que “não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador”.

O art. 1.022, II, do mesmo diploma, por sua vez, prevê o cabimento dos embargos de declaração para suprir omissão sobre ponto ou questão acerca da qual devia se pronunciar o julgador.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de maneira clara, coerente e suficiente, a questão jurídica posta em debate, ainda que em descompasso com a tese defendida pela parte recorrente. Não se exige do órgão julgador pronunciamento minudente sobre cada alegação deduzida, mas, sim, enfrentamento bastante das questões essenciais à solução da controvérsia.

Foi precisamente o que ocorreu na espécie.

A Corte de origem, ao manter a sentença, consignou, com nitidez, que a autora logrou comprovar o vínculo jurídico com as empresas SPE05 - BRASAL INCORPORAÇÕES LTDA. e SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., tendo sido juntados contratos em papel timbrado, com logomarca das empresas, assinaturas das partes e testemunhas, bem como elementos que demonstravam a atuação ostensiva do corretor como representante das incorporadoras.

O acórdão destacou, ainda, que o referido profissional recebia prêmios da incorporadora, participava de encontros empresariais promovidos por ela, utilizava e-mail funcional, crachá e cartão de visitas em nome das empresas, além de realizar tratativas dentro da própria sede das rés, circunstâncias que legitimaram a confiança da consumidora e conduziram à incidência da teoria da aparência e da boa-fé objetiva.

Com isso, o Tribunal estadual afastou, por consequência lógica, a tese de inexistência de legitimidade aparente para a atuação do corretor e de exoneração integral das fornecedoras pelos danos advindos da relação de consumo.

Não há, pois, omissão juridicamente qualificada. O que se pretende, em verdade, é a rediscussão da conclusão adotada pelo Tribunal de origem, a partir da reapreciação do acervo probatório e da atribuição de maior peso a determinados elementos de convicção que as recorrentes reputam decisivos, tais como o contrato de intermediação, o procedimento investigatório criminal, a decisão trabalhista e o alegado pronunciamento do Supremo Tribunal Federal acerca da inexistência de vínculo empregatício formal.

Entretanto, mesmo a eventual ausência de manifestação explícita sobre cada um desses documentos, considerados isoladamente, não traduz, por si, negativa de prestação jurisdicional, quando o acórdão recorrido enfrentou o núcleo da controvérsia e expôs razões suficientes para o desate do litígio.

A motivação foi clara: à luz das circunstâncias concretas reconhecidas, houve legítima aparência de representação e confiança justificada da consumidora, aptas a atrair a responsabilização das fornecedoras.

A propósito, a própria decisão monocrática já ressaltara que “não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional”, entendimento reiterado, entre outros, no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.991.299/PI, rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 1º/9/2022, bem como no AgInt no REsp n. 2.059.044/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 20/3/2024, ambos expressamente mencionados na decisão agravada.

Também não prospera a alegação de que o reconhecimento, por órgãos diversos, da inexistência de vínculo empregatício formal entre o corretor e as incorporadoras afastaria, de modo automático, a teoria da aparência.

Isso porque a teoria da aparência, sobretudo em matéria de proteção de terceiro de boa-fé e em contexto de relação de consumo, não se subordina, necessariamente, à demonstração de vínculo trabalhista formal entre o agente e a pessoa jurídica.

O que releva, para a incidência do instituto, é a exteriorização objetiva de poderes, apta a gerar, em terceiro de boa-fé, confiança legítima de que aquele que contrata ostenta autorização para agir em nome do fornecedor.

Se o próprio acórdão recorrido registrou que o corretor atuava com sinais ostensivos de representação, valendo-se de instrumentos negociais timbrados, identidade visual da empresa, meios funcionais de comunicação e atuação em ambiente empresarial ligado às recorrentes, então a tese defensiva de inexistência de relação formal entre o corretor e as incorporadoras não descaracteriza, por si só, a aparência juridicamente relevante reconhecida pelas instâncias ordinárias.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, é possível a aplicação da teoria da aparência para afastar

suposto vício em negociação realizada por pessoa que se apresenta como habilitada para tanto, desde que o terceiro tenha firmado o ato de boa-fé.

1.1. Admite-se, também, a aplicação às transações de bens imóveis, ainda que reconhecidas as formalidades necessárias às negociações desta natureza, quando demonstrada a existência de situação aparente e justificada a crença na legitimidade da representação.

1.2. Excepcionalidade demonstrada, na hipótese, nos termos do quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 760.041/ES, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/6/2021, DJe de 16/9/2021.)

No que concerne ao mérito, as agravantes insistem em que não haveria falar em incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, pois a controvérsia seria apenas de direito. A assertiva, todavia, não se sustenta diante da moldura do caso concreto.

Com efeito, a Corte de origem concluiu que a consumidora negociou de boa-fé com pessoa que se apresentava, objetiva e ostensivamente, como representante das empresas SPE05 - BRASAL INCORPORAÇÕES LTDA. e SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; assentou que os contratos estavam em papel timbrado das recorrentes; que havia logomarca das empresas; que o corretor possuía *e-mail* funcional, crachá e cartão de visitas; que atuava dentro da sede das fornecedoras; e que, diante desse contexto, era inviável transferir à consumidora o ônus de investigar a estrutura interna da relação mantida entre as empresas e o intermediador.

À vista desse conjunto de premissas, o Tribunal local aplicou a teoria da aparência e a boa-fé objetiva para reputar válidos os pagamentos efetuados e reconhecer a responsabilidade das rés.

A pretensão das agravantes, ao contrário do que sustentam, não se limita à mera qualificação jurídica de fatos incontroversos. O que buscam é substituir a valoração probatória feita pelo Tribunal estadual por outra mais consentânea com seus interesses recursais, para concluir que: a) o corretor agia de forma autônoma e sem qualquer vinculação relevante com as recorrentes; b) a autora assumiu o risco de efetuar pagamentos a terceiro; c) os pagamentos realizados em conta vinculada ao corretor excluiriam a responsabilidade das incorporadoras; d) o conjunto documental afastaria a aparência de legitimação; e e) o dano deveria ser imputado exclusivamente ao intermediador.

Ora, nenhuma dessas conclusões pode ser alcançada sem reexaminar a prova dos autos e sem revisitar o contexto contratual e comercial descrito pelas instâncias ordinárias.

A modificação do entendimento firmado pelo Tribunal de origem pressuporia, inevitavelmente, a rediscussão da extensão dos poderes aparentes do corretor, do alcance dos instrumentos assinados, da significação jurídica dos documentos timbrados, da percepção objetiva da consumidora e da aptidão dos elementos documentais para afastar ou não a boa-fé da adquirente. Tal providência é manifestamente incompatível com a via estreita do recurso especial, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE ATIVA. COMPROVAÇÃO. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICAÇÃO. INÉRCIA. CONFIGURAÇÃO. DEVOLUÇÃO DAS ARRAS. OBRIGAÇÃO. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. REVISÃO. INVIABILIDADE. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. LIVRE CONVENCIMENTO. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. NÃO IMPUGNAÇÃO. INCIDÊNCIA DO VERBETE 283 DA SÚMULA/STF. NÃO PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual(Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória(Súmula n. 7/STJ).

2. Cabe ao magistrado a interpretação da produção probatória, necessária à formação do seu convencimento.

3. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

4. As razões elencadas pelo Tribunal de origem não foram devidamente impugnadas. Incidência do enunciado 283 da Súmula/STF.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.816.709/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021.)

Nem se diga que a espécie envolveria simples reavaliação jurídica de fatos incontroversos. A reavaliação jurídica pressupõe quadro fático plenamente estabilizado e incontroverso, do qual se extraia, sem reabertura do suporte probatório, questão de direito autônoma. Não é o que se verifica aqui.

A insurgência das agravantes dirige-se justamente contra a leitura que o Tribunal de origem fez dos fatos e documentos para concluir pela presença dos pressupostos fáticos aptos à aplicação da teoria da aparência. Em tal contexto, a distinção entre reavaliação e reexame não aproveita à parte agravante.

No particular, a tese recursal deduzida com base nos arts. 186, 723, 884 e 927 do Código Civil e no art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor esbarra no mesmo impedimento.

Com efeito, o art. 723 do Código Civil estabelece que “o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio”. O art. 186 dispõe que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. O art. 927 preceitua que “aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. Já o art. 14, § 3º, II, do CDC prevê que o fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar “a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro”.

Sucedendo que o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, não reconheceu culpa exclusiva de terceiro apta a romper o nexo causal. Ao contrário, entendeu que o próprio contexto criado pelas fornecedoras, por meio da atuação ostensiva do corretor em seu nome, tornou legítima a confiança da consumidora, inserindo o evento danoso no âmbito do risco da atividade econômica desenvolvida. Rever essa premissa significaria infirmar a base fática do acórdão, o que não se admite na via especial.

Acrescente-se que a circunstância de os pagamentos haverem sido realizados em conta vinculada ao corretor ou à empresa GL MARQUES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, conquanto enfatizada pelas agravantes, não é suficiente, por si só, a infirmar a conclusão do Tribunal estadual, que justamente reputou tais pagamentos eficazes em razão da aparência de legitimação ostentada pelo intermediário perante a consumidora. A desconstituição desse raciocínio depende, uma vez mais, de reexame da prova e da dinâmica negocial retratada nos autos.

No ponto referente ao dissídio jurisprudencial, melhor sorte não assiste às agravantes.

A admissibilidade do recurso especial pela alínea “c” do permissivo constitucional reclama a demonstração analítica da divergência, mediante cotejo entre situações fáticas efetivamente assemelhadas e conclusões jurídicas antagônicas, com indicação precisa da similitude entre os casos comparados. A decisão agravada registrou que tal exigência não foi atendida de forma satisfatória e, ademais, salientou que, uma vez incidente a Súmula 7/STJ quanto à tese veiculada pela alínea “a”, resta igualmente inviabilizado o conhecimento do dissídio pretoriano sobre a mesma questão de fundo.

Ainda que as agravantes afirmem ter realizado cotejo analítico suficiente, a demonstração trazida no agravo interno não afasta o fundamento central da decisão monocrática: a similitude entre os casos paradigmas e o presente litígio não se revela em grau bastante para permitir, sem revolvimento fático, o contraste jurídico pretendido.

O reconhecimento ou não da teoria da aparência é matéria intensamente dependente do contexto fático específico de cada negociação, sobretudo no que toca aos elementos externos de representação, à boa-fé do terceiro e à confiança legitimamente induzida. Logo, sem perfeita identidade entre as premissas concretas dos casos em comparação, a divergência não se configura em moldes aptos ao conhecimento do apelo.

Por isso, não se aplica ao caso a tese das agravantes segundo a qual bastaria o mero enquadramento jurídico da conduta para superar os óbices previstos em súmula. Ao revés, a própria natureza da controvérsia recomenda deferência às conclusões das instâncias ordinárias quanto à conformação fática do negócio, mormente quando o acórdão recorrido assentou, de forma expressa, a presença de múltiplos elementos objetivos de legitimação aparente.

Em suma, a decisão agravada examinou adequadamente os fundamentos do recurso especial e concluiu, de modo correto, pela inviabilidade de seu conhecimento. O agravo interno, embora renove a irresignação das recorrentes com argumentação mais desenvolvida, não logra infirmar os fundamentos da decisão monocrática, limitando-se, em substância, a reeditar tese já apreciada e rejeitada.

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.041.809 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0344277-2

Número de Origem:
543364716 54336471620218090051

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

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 : SPE05 - BRASAL INCORPORACOES LTDA

AGRAVANTE : SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123

AGRAVADO : ELMA PINHEIRO DE MOURA

ADVOGADOS : REGIANE SOARES DE CASTRO AMUI - GO027224
ALEXANDRE BITTENCOURT AMUI DE OLIVEIRA - GO028867

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE05 - BRASAL INCORPORACOES LTDA

AGRAVANTE : SPE - RESIDENCIAL JARDINS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO DIAS PORTO BATISTA - DF036082
VINICIUS SILVA CONCEIÇÃO - DF056123

AGRAVADO : ELMA PINHEIRO DE MOURA

ADVOGADOS : REGIANE SOARES DE CASTRO AMUI - GO027224
ALEXANDRE BITTENCOURT AMUI DE OLIVEIRA - GO028867

TERMO

A TERCEIRA 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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026