



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3061479 - GO (2025/0367461-1)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : EDUARDO AUGUSTO DA SILVA NUNES
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
AGRAVADO : NASCIMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : JW EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : CONSTRUTORA PERFIL LTDA
AGRAVADO : ELG CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : LUIZ EDUARDO FRANCO COSTA - GO023350

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 938/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto por recorrente contra decisão monocrática do Superior Tribunal de Justiça que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, fundado na alínea “a” do permissivo constitucional, em demanda de rescisão contratual de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de quantias pagas, na qual se discute a validade da retenção da comissão de corretagem.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em sede de agravo interno, é possível afastar o óbice da Súmula 7/STJ para reexaminar as premissas fático-probatórias fixadas pelo Tribunal de origem quanto ao atendimento dos requisitos do Tema 938/STJ (dever de informação e validade da cláusula de transferência ao comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem), a fim de reconhecer a indevida retenção da referida comissão.

III. Razões de decidir

3. O órgão julgador de origem, com base nas provas acostadas aos autos, concluiu que o contrato especifica a obrigação do comprador de arcar com a comissão de corretagem, indicando beneficiário com CNPJ e CRECI, o valor devido e a forma de

pagamento, bem como que o consumidor recebeu informação adequada e prévia, em conformidade com o Tema 938/STJ, razão pela qual é indevida a restituição dos valores pagos a esse título quando a rescisão parte do consumidor.

4. A pretensão recursal de afastar a validade da cláusula de transferência da comissão de corretagem e de reconhecer deficiência no dever de informação demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório e a reinterpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, em face da incidência da Súmula 7/STJ, mantida na decisão agravada.

IV. Dispositivo

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

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3061479 - GO(2025/0367461-1)

RELATOR : MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

AGRAVANTE : EDUARDO AUGUSTO DA SILVA NUNES

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

AGRAVADO : NASCIMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : JW EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : CONSTRUTORA PERFIL LTDA

AGRAVADO : ELG CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : LUIZ EDUARDO FRANCO COSTA - GO023350

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 938/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto por recorrente contra decisão monocrática do Superior Tribunal de Justiça que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, fundado na alínea “a” do permissivo constitucional, em demanda de rescisão contratual de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de quantias pagas, na qual se discute a validade da retenção da comissão de corretagem.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em sede de agravo interno, é possível afastar o óbice da Súmula 7/STJ para reexaminar as premissas fático-probatórias fixadas pelo Tribunal de origem quanto ao atendimento dos requisitos do Tema 938/STJ (dever de informação e validade da cláusula de transferência ao

comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem), a fim de reconhecer a indevida retenção da referida comissão.

III. Razões de decidir

3. O órgão julgador de origem, com base nas provas acostadas aos autos, concluiu que o contrato especifica a obrigação do comprador de arcar com a comissão de corretagem, indicando beneficiário com CNPJ e CRECI, o valor devido e a forma de pagamento, bem como que o consumidor recebeu informação adequada e prévia, em conformidade com o Tema 938/STJ, razão pela qual é indevida a restituição dos valores pagos a esse título quando a rescisão parte do consumidor.

4. A pretensão recursal de afastar a validade da cláusula de transferência da comissão de corretagem e de reconhecer deficiência no dever de informação demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório e a reinterpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, em face da incidência da Súmula 7/STJ, mantida na decisão agravada.

IV. Dispositivo

5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por EDUARDO AUGUSTO DA SILVA NUNES, em face de decisão monocrática de fls. 654-658, e-STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial do ora insurgente.

O apelo extremo, fundado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo **Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**, assim ementado (fl. 372, e-STJ):

DIREITO CIVIL. DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA PENAL. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de duplo recurso de apelação cível interposto contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais em ação de rescisão contratual com restituição de quantias pagas. O primeiro apelante questiona a retenção da comissão de corretagem. O segundo apelante discute a base de cálculo da cláusula penal (10% do valor).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) a validade da retenção da comissão de corretagem, considerando a informação prévia ao consumidor e a cláusula contratual; e (ii) o parâmetro de cálculo da cláusula penal de 10%, devendo

incidir sobre o valor atualizado do contrato ou sobre o valor pago.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A retenção da comissão de corretagem é válida, pois o contrato de compra e venda previa expressamente a obrigação do comprador pelo pagamento e informou o valor, o beneficiário e a forma de pagamento, atendendo ao Tema 938 do STJ. A informação prestada ao consumidor atendeu ao dever de informação.

4. A retenção da comissão de corretagem é válida. O contrato explicitamente informava o valor e o destinatário da comissão, respeitando o direito à informação do consumidor, conforme o Tema 938 do STJ. A jurisprudência do TJGO corrobora esse entendimento.

5. A cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato, previsto no negócio jurídico e art. 32-A, inciso II, da Lei n.º 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018, mostra-se abusiva no caso concreto. Apesar desta previsão legal, tal circunstância não afasta a possibilidade de revisão equitativa da penalidade na forma do art. 413 do C.C.

6. Constatada a abusividade, possível a redução da retenção para 10% (dez por cento) do valor efetivamente pago pelo consumidor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recursos conhecidos e desprovidos.

Tese de julgamento:

“1. A cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem é válida se houver informação prévia completa do preço total, inclusive o valor da comissão.

2. Ainda que a iniciativa da rescisão do contrato de promessa de compra e venda tenha sido iniciada pelo consumidor, a cláusula de retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato deve ser afastado quando for considerada abusiva no caso concreto.”

Dispositivos relevantes citados: art. 32-A, inciso II, da Lei nº 6.766/1979; art. 413 do CC; art. 85, § 11, do CPC; art. 98, § 3º, do CPC. Jurisprudências relevantes citadas: Tema 938 do STJ; Súmula 543 do STJ; Jurisprudência do TJGO (mencionada no voto).

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (fls. 410-417, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 431-441, e-STJ), a parte insurgente apontou violação aos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, alegando a impossibilidade de retenção da comissão de corretagem, por ausência de expressa transferência desse ônus ao comprador.

Contrarrazões à fl. 595, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 600-605, e-STJ), dando ensejo na interposição do competente agravo (fls. 614-625, e-STJ), visando destrancar aquela insurgência.

Contraminuta às fls. 631-640, e-STJ.

Em decisão monocrática, conheceu-se do agravo para não se conhecer do recurso especial ante a incidência do óbice da Súmula 7 do STJ.

Daí o presente agravo interno (fls. 662-673, e-STJ), no qual a parte agravante reitera as razões do apelo extremo, bem como refuta o supramencionado óbice, alegando que não houve informação prévia, clara e destacada acerca da transferência do ônus da corretagem ao comprador, uma vez que o contrato não identifica corretor ou imobiliária regularmente inscritos no CRECI, tampouco discrimina o valor da comissão de forma transparente em relação ao preço total do imóvel.

Não houve impugnação.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte insurgente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. De início, mantém-se a decisão singular no ponto em que aplicou o óbice da Súmula 7 do STJ.

Consoante asseverado no *decisum* agravado, a parte insurgente alegou violação aos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, alegando a impossibilidade de retenção da comissão de corretagem, por ausência de expressa transferência desse ônus ao comprador.

Sustenta, em síntese, que houve infringência ao Tema 938 do STJ, por ausência de informação adequada e identificação de beneficiário da corretagem com registro no CRECI, o que tornaria indevida a retenção da comissão.

Acerca da controvérsia, o Tribunal local assim decidiu (fls. 376-379, e-STJ):

No julgamento do R Esp 1.599.511/SP, representativo de controvérsia (Tema 938), o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento segundo o qual é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque do valor da comissão de corretagem.

Na espécie, o contrato coligido no movimento 38 dos autos acusa expressamente o que promitente comprador arcaria com os custos relativos a comissão de corretagem devida à empresa "Girassol Empreendimentos Imobiliários Eireli, estando tal ajuste de acordo com o Tema n.º 938 do Superior Tribunal de Justiça.

[...]

Percebe-se, pois, que a transferência do ônus quanto a comissão de corretagem foi claramente transferida ao consumidor/primeiro apelante, bem como este fora

informado quem seria o beneficiário, a quantia devida, a forma de pagamento, bem como quando iniciariam as parcelas relativas a este débito, de modo que não há de se falar em qualquer mácula no dever de informação por parte da promitente vendedora.

Em casos tais, em que respeitado o direito de informação do consumidor, bem como partindo deste a iniciativa para a rescisão do ajuste, como na espécie, ressaí indevida a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Sobre o tema acima, o órgão julgador, amparado nas peculiaridades do caso concreto e nas provas acostadas aos autos, concluiu que, à luz do Tema 938/STJ, é válida a cláusula que transfere ao promitente comprador o pagamento da comissão de corretagem quando previamente informado o preço total com destaque do valor da corretagem, o beneficiário e a forma de pagamento, circunstâncias atendidas no caso concreto, pois o contrato (mov. 38) especifica a obrigação do comprador em favor da Girassol Empreendimentos Imobiliários Eireli (CNPJ e CRECI), de modo que, respeitado o dever de informação e tendo a rescisão partido do consumidor, é indevida a restituição dos valores pagos a título de corretagem.

Para alterar tais conclusões, na forma como posta nas razões do apelo extremo, seria necessário o revolvimento de aspectos fáticos e provas dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022, II, do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. É indevida a taxa de fruição após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica pelo compromissário comprador 5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.224.390/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. POSSIBILIDADE DESDE QUE PREVISTA. OMISSÃO NO CONTRATO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5 DO STJ. DECISÃO RECORRIDA SE ASSENTA EM MAIS DE UM FUNDAMENTO. NÃO IMPUGNAÇÃO. SÚMULA 283 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. Precedentes.

2. Para modificar a conclusão do Tribunal de origem no que se refere à omissão da comissão de corretagem no contrato firmado, seria necessário o reexame de cláusulas contratuais, providência incompatível com o recurso especial, a teor da Súmula 5 do STJ.

3. O acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e o recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento do recurso, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF, por analogia: "É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.244.926/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

Inafastável, na hipótese, a incidência do óbice da Súmula 7/STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.061.479 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0367461-1

Número de Origem:
570193964 57019396420248090051

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDUARDO AUGUSTO DA SILVA NUNES

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

AGRAVADO : NASCIMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : JW EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : CONSTRUTORA PERFIL LTDA

AGRAVADO : ELG CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : LUIZ EDUARDO FRANCO COSTA - GO023350

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EDUARDO AUGUSTO DA SILVA NUNES

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

AGRAVADO : NASCIMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : JW EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : CONSTRUTORA PERFIL LTDA
AGRAVADO : ELG CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : LUIZ EDUARDO FRANCO COSTA - GO023350

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026