



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3074532 - SC (2025/0396748-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MULLER & MULLER IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : RODRIGO MOREIRA DOS SANTOS - SC022592
AGRAVADO : CLEUCI SALETE SAO VICENTE
AGRAVADO : JOSÉ VICENTE
ADVOGADOS : CAMILA BORTOLINI - SC039442
CAMILA NOVICKI - SC057163

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAL E MATERIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TRIBUNAL ESTADUAL RECONHECEU A FALHA NO SERVIÇO DE CORRETAGEM. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu, entre outros fundamentos, que "(...) *houve defeito no serviço de intermediação realizado pela imobiliária demandada [ora agravante] e, por isso deve ser responsabilizada pelos prejuízos advindos do serviço defeituoso por ela prestado*".

2. A pretensão posta no recurso especial, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, inviável nesta via recursal, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ.

3. 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 QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3074532 - SC (2025/0396748-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MULLER & MULLER IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : RODRIGO MOREIRA DOS SANTOS - SC022592
AGRAVADO : CLEUCI SALETE SAO VICENTE
AGRAVADO : JOSÉ VICENTE
ADVOGADOS : CAMILA BORTOLINI - SC039442
CAMILA NOVICKI - SC057163

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAL E MATERIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TRIBUNAL ESTADUAL RECONHECEU A FALHA NO SERVIÇO DE CORRETAGEM. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu, entre outros fundamentos, que "(...) *houve defeito no serviço de intermediação realizado pela imobiliária demandada [ora agravante] e, por isso deve ser responsabilizada pelos prejuízos advindos do serviço defeituoso por ela prestado*".

2. A pretensão posta no recurso especial, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, inviável nesta via recursal, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MULLER & MULLER IMÓVEIS LTDA contra decisão exarada pela il. Terceira Vice-Presidência do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina (TJ-SC), que inadmitiu seu recurso especial.

Por sua vez, o apelo nobre foi manejado com arrimo na alínea "a" do permissivo constitucional, em face de v. acórdão assim ementado (fl. 529):

"CIVIL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - CORRETOR - RESPONSABILIDADE - PRESENÇA - DANOS MATERIAIS - REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL - RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR - REFORMA PARCIAL

Demonstrada a atuação defeituosa do corretor de imóveis, ao deixar de prestar informações que conhecia e que se mostravam imprescindíveis para a formação do negócio jurídico que intermediou, cabe a ele responder, a teor do art. 723 do Código Civil, pelos prejuízos a que contribuiu para a ocorrência. Assim, se o corretor de imóveis, ao intermediar alienação destinada a consumidor, não se assegura que o imóvel alienado pertence ao vendedor, inclusive de que a matrícula do bem efetivamente negociado é aquela indicada

no contrato, comete falha na prestação de serviço, devendo indenizar o dano causado. Todavia, a responsabilidade pela regularização do imóvel cabe ao vendedor."

Nas razões do apelo nobre (fls. 532-542), MULLER & MULLER IMÓVEIS LTDA aponta violação ao art. 373, I, do CPC/2015, ao art. 723 do Código Civil, aos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e aos arts. 34 e 121 do Código Tributário Nacional (CTN), sob o argumento, entre outros, de que os "*Recorridos ajuizaram ação de indenização por danos materiais e morais e obrigação de fazer em face da Recorrente (MULLER & MULLER IMÓVEIS LTDA.), sustentando que a imobiliária seria responsável pela não regularização e transferência de uma "faixa verde" de imóvel, bem como pelos débitos de IPTU a ela relacionados*" (fl. 534).

Afirma que o "*acórdão viola o art. 723 do CC ao imputar à corretora obrigação não pactuada, indo além do que a lei prevê. A obrigação do corretor é prestar informações acerca do negócio objeto da corretagem, e não realizar regularização de imóveis de propriedade dos vendedores ou assumir obrigações acessórias alheias ao escopo do contrato*" (fl. 534).

Aduz, também, que o "*Contrato de Compromisso de Venda e Compra' da área verde, firmado entre os Autores (Sr. José Vicente) e o Município de Fraiburgo (ev. 1, ANEXO15), estabelecia expressamente na Cláusula 5ª a responsabilidade exclusiva do Sr. José Vicente em promover a regularização, unificação e escrituração da área verde*" (fl. 535).

Assevera, ainda, que "**o referido contrato continha cláusula de expressa vedação de alienação da área verde antes de sua unificação com o lote principal.** 14. A Recorrente atuou meramente como intermediadora da compra e venda do imóvel de 360m² e da benfeitoria nele edificada, conforme demonstram os contratos de corretagem (ev. 1, ANEXO17, p. 1), compra e venda (ev. 1, ANEXO18, p. 1) e financiamento (ev. 1, ANEXO19), sendo que todos esses documentos foram lidos e assinados pelos Autores, **excluindo a faixa verde como objeto da transação**, referindo-se a ela apenas como confrontação, e não como parte do imóvel transacionado" (fl. 535 - destaques no original).

Intimados, CLEUCI SALETE SÃO VICENTE e OUTRO apresentaram contrarrazões (fls. 551-575), pelo desprovimento do recurso.

O apelo nobre foi inadmitido (decisão às fls. 576-579), motivando o agravo em recurso especial (fls. 581-586) em tela.

Também foi apresentada contraminuta (fls. 588-595), pelo desprovimento do recurso. É o relatório.

VOTO

O recurso em apreço não merece conhecimento.

No caso, o eg. TJ-SC, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu, entre outros fundamentos, que "*(...) houve defeito no serviço de intermediação realizado pela imobiliária demandada e, por isso deve ser responsabilizada pelos prejuízos advindos do serviço defeituoso por ela prestado*". A título elucidativo, transcreve-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 525-528):

"No ano de 1992, os autores adquiriram o imóvel registrado no Registro de Imóveis sob a matrícula 2533 (evento 1, ANEXO14), medindo 360 m². Em maio de 2018, firmaram com o Município de Fraiburgo contrato de compra e venda de faixa verde, área contígua ao imóvel de sua propriedade (48,00 m², de área verde situada nos fundos do lote nº 0119-000 da quadra nº 040, identificada como lote nº 0119-001 da quadra nº 040, no bairro São José, nesta cidade, registrada sob nº 25.931, no CRI da Comarca de Videira, venda autorizada pela Lei Municipal nº 2022/2009 de 06 de outubro de 2009, conforme requerimento protocolado sob nº 7290/2017, no setor de protocolo do Município, constante do Processo Administrativo nº 4596/2017).

Do mencionado instrumento, depreende-se o seguinte excerto:

"Cláusula 5º - Após a efetivação do pagamento, o Município outorgará escritura pública de venda e compra para unificação das áreas, ficando por conta dos compradores as despesas com a escrituração, registro, retificação e unificação.

Parágrafo Único - O COMPRADOR fica cientificado de que não será permitida a futura alienação da área ora vendida, sem a competente unificação com o lote nº 0119- 000 da quadra nº 040" [sem grifo no original].

Denota-se, portanto, que os apelados, quando da aquisição da faixa verde obrigaram-se a unificar a área recém adquirida com o imóvel que já lhe pertencia, matrícula 2533, sendo-lhes vedada a alienação individual da mencionada área.

Não obstante, em outubro de 2018 os então proprietários contataram a imobiliária apelante para alienar o imóvel, conforme já mencionado acima, mediante a autorização para venda constante do evento 1, ANEXO17 do feito originário, com a seguinte descrição:

"Descrição do Imóvel: Os Contratantes neste ato, declaram de forma expressa, sob as penas da lei, ser proprietários e estar na posse do imóvel representado por um terreno urbano, com benfeitorias, constituído por parte do lote n. 119 da quadra n. 40, situado na Rua Daniel Hostin, n. 050, bairro São José,, Fraiburgo - SC, com área de 360,00m (trezentos e sessenta metros quadrados), sobre o qual encontra-se edificada uma casa de alvenaria com dois pavimentos, coberta de telhas de francesa de barro, medindo aproximadamente 294, 89m² (duzentos e noventa e quatro metros com oitenta e nove decímetros quadrados). O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca Fraiburgo - SC sob o n. 6153. X Valor do deste imóvel para oferta: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)" (sic).

Em que pese não estar expressamente mencionada a faixa verde no instrumento do negócio entabulado entre as partes, a recorrente ao anunciar o imóvel para venda, desempenhar a função para a qual teria sido contratada, incluiu na metragem e expressamente a destacou, de maneira a valorizar ainda mais o imóvel e evidentemente chamar a atenção dos interessados na aquisição do bem, como se observa abaixo:

"Elisa Imóveis Vende

Que tal essa casa para chamar de sua?

Comporta toda a sua necessidade de viver bem

Localizada no bairro São José. Três dormitórios (1 suíte), banheira de hidromassagem, sala de TV, escritório, três banheiros, área de serviço, cozinha planejada, salão de festas, churrasqueira, quintal com lindo gramado. A casa possui 295,00m² e 408,00m² de terreno.

Ficou interessado?

Entre em contato pelo fone (49) 9 9918-4013 Valor R\$: 480.000,00 aceita casa de menor valor na negociação, pode ser financiada pelo banco de sua preferencia" (evento 1, ANEXO30) [sem grifo no original].

Salienta-se, conforme já adiantado, a negociação foi concretizada e em outubro de 2019 o imóvel alienado para Alisson Robson Teixeira e Daiane Soares de Ramos Teixeira (evento 1, ANEXO18), descrito da mesma maneira que a contante da autorização, ou seja:

"um terreno urbano com benfeitorias, constituído pelo lote n. 119, da quadra n. 40, situado na Rua D. Daniel Hostin, n. 50, bairro São José, na cidade de Fraiburgo - SC, CEP 89.580- 000, com área de aproximadamente 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sobre o qual encontra-se edificada uma casa em alvenaria, com dois pavimentos, coberta com telhas francesas de barro, medindo aproximadamente 273,89m² (duzentos e setenta e três metros com oitenta e nove decímetros quadrados). O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fraiburgo - SC, sob o n. 2.533".

Dos fatos até aqui destacados, ressoa evidente que a imobiliária ré executou seus serviços de maneira faltosa, o que inegavelmente contribuiu para os danos causados aos requerentes, infringindo, pois, o art. 723 do Código Civil, que assim preceitua:

"Art. 723. 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.

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência".

Não há dúvidas de que, no mínimo, a imobiliária foi omissa ao deixar de exigir a documentação referente ao imóvel, bem como exigir do então proprietário/vendedor a regulamentação da área para posteriormente aliená-la. Inegável a falha na prestação do serviço de corretagem.

Mesmo ante a divergência de metragem, o vendedor possuía escritura da área de 360 m², mas pretendia alienar 408 m², conforme anunciado, a corretora não foi diligente o suficiente para evitar a desinformação e a celebração de negócio viciado, tanto por parte dos vendedores como dos então compradores.

Não se pode negar, conforme já antecipado, a recorrente beneficiou-se dos fatos, incluiu no anúncio do imóvel a metragem referente à faixa verde, que pendia de regularização e sua alienação estava vinculada à unificação das matrículas, procedimento não realizado pelo então proprietário. Entretanto, a informação, em que pese viciada, foi utilizada para valorizar o bem e atrair interessados, captar possíveis compradores, tanto que, de fato, a alienação concretizou-se, tendo a imobiliária recebido a comissão pelos serviços prestados.

O que se passou é mais grave do que mera omissão, ao se considerar que a apelante beneficiou-se do negócio entabulado, mesmo ciente dos problemas que poderiam advir.

Conclui-se, pois, quer pela ausência de comunicação expressa da cliente acerca da área verde, bem como a sua inclusão no anúncio do negócio entabulado, ainda que o imóvel não estivesse apto a ser transferido, houve defeito no serviço de intermediação realizado pela imobiliária demandada e, por isso deve ser responsabilizada pelos prejuízos advindos do serviço defeituoso por ela prestado.

1.2 De outro lado, não se pode olvidar que, nos termos do acima colacionado, os autores, então adquirentes da faixa verde, se responsabilizaram perante o Poder Público a não aliená-la isoladamente; a sua venda estava condicionada à anterior unificação das matrículas, o que, conforme visto, não foi observado. Ou seja, cabia aos apelados procederem a regularização do imóvel antes de vendê-lo, conforme expressamente se obrigaram no negócio celebrado com o Município de Fraiburgo (evento 1, ANEXO15), sendo eles os responsáveis pelas despesas com a escrituração, registro, retificação e unificação.

Deste modo, não parece acertado transferir a responsabilidade pela escrituração e registro da área verde para a imobiliária, já que expressamente assumida pelo comprador da área, ora apelado, à época da aquisição.

Assim, a sentença merece reforma parcial a fim de limitar a responsabilidade da apelante aos danos materiais, consistentes nas despesas cartorárias para baixa do protesto/restrição, no valor de R\$ 243,70, bem como das faturas de IPTU que já foram adimplidas pelos autores após a venda do imóvel, além daquelas que porventura venham a existir até a data da publicação deste julgado (a ser apurado em liquidação de sentença), a ser corrigido pelo INPC e com juros moratórios de 1% a partir de cada desembolso. A contar da publicação desta decisão, as despesas de IPTU da faixa verde ficam a cargo dos apelados até que a transferência da propriedade seja realizada.

A transferência da propriedade, por sua vez, fica a cargo dos então vendedores, obrigação assumida quando da sua aquisição (evento 1, ANEXO15).

Deixo de redistribuir a verba sucumbencial porquanto já reconhecida a reciprocidade na sentença apelada.

2 Ante o exposto, voto por conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para reformar em parte a sentença e limitar a responsabilidade da apelante ao ressarcimento dos danos materiais, nos termos da fundamentação supra." (g. n.)

Nesse cenário, a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, consoante preconizam as Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

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

E, quanto ao ônus de sucumbência recursal, em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, ressalvada eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.074.532 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0396748-9

Número de Origem:
50029163520228240024

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MULLER & MULLER IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : RODRIGO MOREIRA DOS SANTOS - SC022592

AGRAVADO : CLEUCI SALETE SAO VICENTE

AGRAVADO : JOSÉ VICENTE

ADVOGADOS : CAMILA BORTOLINI - SC039442

CAMILA NOVICKI - SC057163

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026