SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2248774 - SP (2025/0474096-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO	:	WELLINGTON JOAO RODRIGUES
ADVOGADOS	:	GILSON PEREIRA DOS SANTOS - SP266711 GISELA DE OLIVEIRA DOS PASSOS - SP422137
INTERES.	:	BLUENG INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME	:	SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIZAÇÃO DE IMOBILIÁRIAS/CORRETORAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. TEMA 1173/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, à luz do art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil e da Súmula 568/STJ, negou provimento a recurso especial fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, em controvérsia oriunda de ação de rescisão contratual de compra e venda de imóvel cumulada com restituição integral de valores e responsabilização solidária de imobiliária/corretora.

2. Fato relevante. O Agravante sustenta violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; dos arts. 722 a 729 do Código Civil (especialmente o art. 725); e dos arts. 7º, parágrafo único; 14, § 3º, I e II e § 4º; e 25 do Código de Defesa do Consumidor, além de dissídio jurisprudencial (alínea “c”), com invocação do Tema 1173/STJ.

3. As decisões anteriores. O acórdão de origem reconheceu a responsabilidade solidária na cadeia de consumo e assegurou a restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, afastando pedido de suspensão com base no Tema 1173/STJ; a decisão agravada afastou a alegada negativa de

Documento eletrônico VDA60452400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 29/09/2026 14:11:19
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: d9bbca28-4ce3-4be5-b985-181e7350dc2c

prestação jurisdicional e aplicou o óbice da Súmula 7/STJ, bem como a deficiência na demonstração do dissídio.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se há negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

5. A questão em discussão consiste em saber se o exame, em recurso especial, dos fundamentos sobre integração da imobiliária/corretora na cadeia de consumo e sobre a restituição integral de valores, inclusive comissão de corretagem, demanda reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ).

6. A questão em discussão consiste em saber se houve demonstração adequada de dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ, e se o Tema 1173/STJ autoriza o afastamento do óbice da Súmula 7/STJ no caso concreto.

III. Razões de decidir

7. O acórdão de origem enfrentou de modo expresso e suficiente os pontos relevantes: aplicação e distinção de precedentes do STJ sobre responsabilização de imobiliárias/corretoras, pedido de suspensão em razão do Tema 1173/STJ e excludentes do art. 14 do CDC, afastando a negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC).

8. A revisão da conclusão da instância ordinária acerca da participação ativa da imobiliária/corretora na cadeia de fornecimento, como parceira comercial e extensão da construtora, exige reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).

9. O Tema 1173/STJ prevê hipóteses de responsabilização do corretor quando há envolvimento nas atividades de incorporação e construção ou integração em mesmo grupo econômico; a aferição da inexistência dessas circunstâncias demanda revolvimento probatório, igualmente obstado pela Súmula 7/STJ.

10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico e de comprovação adequada das circunstâncias fáticas e jurídicas comparadas (arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ), sendo inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” quando apoiado em fatos (aplicação da Súmula 7/STJ).

IV. Dispositivo

11. Agravo interno não provido.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60452400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 29/09/2026 14:11:19
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: d9bbca28-4ce3-4be5-b985-181e7350dc2c

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA60452400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 29/09/2026 14:11:19
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: d9bbca28-4ce3-4be5-b985-181e7350dc2c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2248774 - SP (2025/0474096-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO	:	WELLINGTON JOAO RODRIGUES
ADVOGADOS	:	GILSON PEREIRA DOS SANTOS - SP266711 GISELA DE OLIVEIRA DOS PASSOS - SP422137
INTERES.	:	BLUENG INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME	:	SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIZAÇÃO DE IMOBILIÁRIAS/CORRETORAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. TEMA 1173/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, à luz do art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil e da Súmula 568/STJ, negou provimento a recurso especial fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, em controvérsia oriunda de ação de rescisão contratual de compra e venda de imóvel cumulada com restituição integral de valores e responsabilização solidária de imobiliária/corretora.

2. Fato relevante. O Agravante sustenta violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; dos arts. 722 a 729 do Código Civil (especialmente o art. 725); e dos arts. 7º, parágrafo único; 14, § 3º, I e II e § 4º; e 25 do Código de Defesa do Consumidor, além de dissídio jurisprudencial (alínea “c”), com invocação do Tema 1173/STJ.

3. As decisões anteriores. O acórdão de origem reconheceu a responsabilidade solidária na cadeia de consumo e assegurou a restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, afastando pedido de suspensão com base no Tema 1173/STJ; a decisão agravada afastou a alegada negativa de

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

prestação jurisdicional e aplicou o óbice da Súmula 7/STJ, bem como a deficiência na demonstração do dissídio.
II. Questão em discussão
4. A questão em discussão consiste em saber se há negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.
5. A questão em discussão consiste em saber se o exame, em recurso especial, dos fundamentos sobre integração da imobiliária/corretora na cadeia de consumo e sobre a restituição integral de valores, inclusive comissão de corretagem, demanda reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ).
6. A questão em discussão consiste em saber se houve demonstração adequada de dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ, e se o Tema 1173/STJ autoriza o afastamento do óbice da Súmula 7/STJ no caso concreto.
III. Razões de decidir
7. O acórdão de origem enfrentou de modo expresso e suficiente os pontos relevantes: aplicação e distinção de precedentes do STJ sobre responsabilização de imobiliárias/corretoras, pedido de suspensão em razão do Tema 1173/STJ e excludentes do art. 14 do CDC, afastando a negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC).
8. A revisão da conclusão da instância ordinária acerca da participação ativa da imobiliária/corretora na cadeia de fornecimento, como parceira comercial e extensão da construtora, exige reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).
9. O Tema 1173/STJ prevê hipóteses de responsabilização do corretor quando há envolvimento nas atividades de incorporação e construção ou integração em mesmo grupo econômico; a aferição da inexistência dessas circunstâncias demanda revolvimento probatório, igualmente obstado pela Súmula 7/STJ.
10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico e de comprovação adequada das circunstâncias fáticas e jurídicas comparadas (arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ), sendo inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” quando apoiado em fatos (aplicação da Súmula 7/STJ).
IV. Dispositivo
11. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA contra decisão de minha relatoria que negou provimento ao recurso.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos fáticos e jurídicos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos anteriormente expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 608-614):

> *Trata-se de Recurso Especial interposto por MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (e-STJ, fls. 448-458):*
>
> > *DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou rescindido contrato de compra e venda e condenou as rés à devolução de valores e ao pagamento de danos morais. O autor busca a restituição integral dos valores pagos, enquanto a corré apelante alega ilegitimidade passiva e ausência de responsabilidade solidária. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade passiva da corré Pronto Maber Consultoria de Imóveis S. A. e sua responsabilidade solidária, e (ii) determinar se o autor tem direito à restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem. III. Razões de Decidir 3. A preliminar de ilegitimidade passiva da corré foi rejeitada, pois a responsabilidade solidária é aplicável conforme o Código de Defesa do Consumidor. 4. O autor tem direito à restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, devido ao inadimplemento das rés. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso do autor parcialmente provido para garantir a restituição integral dos valores pagos. Recurso da corré desprovido. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade solidária das rés é aplicável em relações de consumo. 2. O autor tem direito à restituição integral dos valores pagos em caso de inadimplemento contratual. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 7 º, parágrafo único. Código Civil, art. 944. Código de Processo Civil, art. 85, § 2º e § 11. Jurisprudência Citada: STJ, R Esp nº 1.729.593/SP. TJSP, Apelação Cível nº 1034238-68.2013.8.26.0100, Rel. Des. Milton Carvalho, j. 02.10.2014. TJSP, Apelação Cível 1072440-36.2021.8.26.0100, Rel. Jane Franco Martins, j. 17.11.2023.*

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

Segundo a parte recorrente, o Acórdão recorrido violou o artigo 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, ao não se pronunciar sobre as questões opostas em embargos de declaração, bem como os artigos 722 a 729 do Código Civil, especialmente o artigo 725, além dos artigos 7º, 14, §3º, I e 25 do Código de Defesa do Consumidor, em razão de ter reconhecido a solidariedade entre a corretora de imóveis e a incorporadora em contrato de compra e venda de imóvel. Sustentou, por fim, a existência de dissídio jurisprudencial (Tema 1173/STJ).

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que julgou recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal).

No presente processo, a parte afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso. Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil se caracteriza quando o órgão julgador, provocado por meio de embargos de declaração, deixa de suprir omissão sobre ponto relevante da controvérsia, cuja análise é indispensável à adequada prestação jurisdicional.

De igual modo, o art. 489, §1º, IV, do CPC impõe um dever de fundamentação qualificada, estabelecendo que não se considera fundamentada a decisão judicial que não enfrenta todos os argumentos deduzidos pelas partes capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.

Esses dispositivos visam assegurar que o pronunciamento judicial seja efetivamente resolutivo, transparente e coerente, permitindo o controle pelas instâncias superiores e garantindo a observância ao devido processo legal substancial.

Certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 , pois não se constatam omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF , relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem decidiu fundamentadamente a questão, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Observe-se que, no Acórdão integrativo, o Tribunal de origem enfrentou diretamente a tese de ausência de responsabilidade com base na jurisprudência que despontava nesta Corte, posteriormente consolidada na tese fixada no Tema 1173/STJ , conforme se lê no seguinte trecho:

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

Em que pese o pedido de suspensão do feito em decorrência do Tema 1173 do C. STJ, impende salientar que não houve a determinação de suspensão nacional dos processos que versem sobre a matéria. Ademais, o este E. Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado reconhecendo a responsabilidade solidária na cadeia de consumo, conforme se verifica, por exemplo, no julgamento da apelação nº 1025161-64.2015.8.26.0100, sendo tal entendimento plenamente aplicável ao caso em análise. Ressalte-se, ainda, que a imobiliária integrou a cadeia de fornecimento ao atuar como "parceira comercial" da incorporadora, fato devidamente comprovado nos autos às fls. 58/61.

Já com relação aos precedentes mencionados no acórdão embargado, eles reforçam a tese da responsabilidade da imobiliária no caso em análise. No R Esp 1.779.271/SP, o C. Superior Tribunal de Justiça assentou que a responsabilidade da corretora somente é afastada quando não houver falha na intermediação nem qualquer vínculo com a incorporadora, circunstâncias estas que não se aplicam ao presente feito. Já no R Esp 2.155.898/SP, julgado em 2025, a Corte reafirmou que as imobiliárias não respondem pelo inadimplemento alheio apenas quando não participam da cadeia produtiva, o que também não se verifica na hipótese dos autos, uma vez que restou comprovado que a embargante atuou como verdadeira extensão da construtora.

Portanto, não há omissão no acórdão embargado, uma vez que o julgado reconheceu expressamente a participação ativa da embargante na cadeia de consumo, afastando a alegação de mera intermediação ao constatar que a imobiliária atuou em conjunto com a incorporadora na comercialização do empreendimento. Ademais, entendeu-se pela inaplicabilidade da excludente prevista no Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que o vício apontado consistente no atraso na entrega do imóvel decorre da atuação conjunta dos fornecedores que integram a cadeia de fornecimento, não se limitando exclusivamente à incorporadora.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP , relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ .

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP , relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022) .

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE , relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Em relação aos demais objetos do recurso especial (os artigos 722 a 729 do Código Civil, especialmente o artigo 725, além dos artigos 7º, 14, §3º, I e 25 do Código de Defesa do Consumidor), incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

É que, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático- probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ."(AgInt no REsp n. 2.151.760/SC , relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/ VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ .
(…)
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG , relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)
PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso. Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
(…)
(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP , relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a revaloração jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT , relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF , relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

(ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC , relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, a partir do momento em que o Tribunal de origem afirmou, no Acórdão integrativo, que "a imobiliária integrou a cadeia de fornecimento ao atuar como "parceira comercial" da incorporadora", atuando como "verdadeira extensão da construtora" na comercialização do empreendimento e afastando a tese de mera intermediação, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Isso porque a tese firmada no Tema repetitivo 1173 expressamente prevê a possibilidade de responsabilização da corretora quando houver "envolvimento do corretor nas atividades de incorporação e construção" e nas hipóteses em que "o corretor integra o mesmo grupo econômico da incorporadora ou construtora", de modo que a verificação da ausência dessas hipóteses exigiria o reexame de fatos e provas, impedido pela Súmula n. 7/STJ .

Por fim, quanto ao dissídio jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR , relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA , relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica, como acima exposto, a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

No presente recurso, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão agravada, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

No que tange à alegada violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022 do CPC, verifica-se que o Tribunal de origem se manifestou expressamente sobre os pontos a respeito dos quais a parte recorrente alega omissão, quais sejam: (i) aplicar e distinguir precedentes do Superior Tribunal de Justiça sobre a responsabilização de imobiliárias/corretoras em hipóteses de inadimplemento da incorporadora; (ii) apreciar o pedido de suspensão do processo em razão do Tema 1173/STJ; e (iii) enfrentar a tese de inexistência de nexo causal e de excludentes de responsabilidade do artigo

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

14, §3º, do Código de Defesa do Consumidor, à vista da atuação da recorrente como mera intermediadora.

É o que se extrai dos seguintes excertos:

Sobre responsabilidade solidária e integração da recorrente na cadeia de consumo (e-STJ fls. 451/452):

> *"Além do mais, a alegação de ilegitimidade passiva sucumbe diante do disposto no artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, aplicável à espécie, que dispõe que 'tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.' (…) Disso tudo se infere que, ao consumidor, é assegurado o direito de voltar-se contra todos os que estiverem na cadeia de responsabilidade que lhe causaram danos, seja na esfera de prestação de serviços ou na esfera de fornecimento de produtos. A responsabilidade, nesse caso, portanto, é solidária."*

Sobre atraso, resolução por culpa das rés e restituição integral, inclusive corretagem (e-STJ fls. 453/454):

> *"Não se trata de desistência imotivada por parte do comprador, mas de rescisão contratual fundada no inadimplemento das rés, caracterizado pela não entrega do imóvel. Diante da incontroversa ausência de conclusão da obra, assiste ao autor o direito à restituição integral dos valores pagos, inclusive daqueles despendidos a título de comissão de corretagem, garantindo-se, assim, o retorno ao estado anterior à celebração do contrato (status quo ante). (…) Súmula 543 do C. STJ."*

Sobre atuação da recorrente como extensão da construtora, parceira comercial, e 'venda casada' (e-STJ fls. 456/457):

> *"Já com relação ao pleito recursal da corré, sua responsabilidade restou evidenciada ao passo que integrou a cadeia de consumo do empreendimento imobiliário, atuando como intermediária vinculada à Spe Conviva Brisas de Ferraz. A imobiliária operou como extensão da construtora, sua parceira comercial, promovendo a venda do imóvel sem autonomia ao consumidor (fls. 58/61). Isso configura 'venda casada' (art. 39, I, CDC), pois o consumidor foi obrigado a arcar com a comissão de corretagem sem escolha real do intermediário. Ora, se as corrés de uma forma ou de outra participaram da relação jurídica, respondem objetiva e solidariamente pelos prejuízos causados ao consumidor, em razão da simples colocação do produto no mercado, não se perquirindo aqui a respeito das obrigações e responsabilidades de cada participante da cadeia. A ausência de início das obras (…) demonstra falha conjunta da construtora e da imobiliária parceira na execução do negócio."*

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

Sobre Tema 1173/STJ e ausência de suspensão nacional (e-STJ fls. 477):

> *"Em que pese o pedido de suspensão do feito em decorrência do Tema 1173 do C. STJ, impende salientar que não houve a determinação de suspensão nacional dos processos que versem sobre a matéria. Ademais, o este E. Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado reconhecendo a responsabilidade solidária na cadeia de consumo (…)."*

Sobre participação ativa da recorrente na cadeia de consumo e afastamento da mera intermediação, com base nas fls. 58/61 (e-STJ fls. 477/478):

> *"Ressalte-se, ainda, que a imobiliária integrou a cadeia de fornecimento ao atuar como 'parceira comercial' da incorporadora, fato devidamente comprovado nos autos às fls. 58/61. (…) Portanto, não há omissão no acórdão embargado, uma vez que o julgado reconheceu expressamente a participação ativa da embargante na cadeia de consumo, afastando a alegação de mera intermediação ao constatar que a imobiliária atuou em conjunto com a incorporadora na comercialização do empreendimento."*

Sobre precedentes do STJ (REsp 1.779.271/SP e REsp 2.155.898/SP) e distinção (e-STJ fls. 477/478):

> *"No REsp 1.779.271/SP, o C. Superior Tribunal de Justiça assentou que a responsabilidade da corretora somente é afastada quando não houver falha na intermediação nem qualquer vínculo com a incorporadora, circunstâncias estas que não se aplicam ao presente feito. Já no REsp 2.155.898/SP, julgado em 2025, a Corte reafirmou que as imobiliárias não respondem pelo inadimplemento alheio apenas quando não participam da cadeia produtiva, o que também não se verifica na hipótese dos autos, uma vez que restou comprovado que a embargante atuou como verdadeira extensão da construtora."*

Sobre excludentes do artigo 14 do CDC e atuação conjunta dos fornecedores (e-STJ fls. 478):

> *"Ademais, entendeu-se pela inaplicabilidade da excludente prevista no Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que o vício apontado consistente no atraso na entrega do imóvel decorre da atuação conjunta dos fornecedores que integram a cadeia de fornecimento, não se limitando exclusivamente à incorporadora."*

Afasta-se a alegada ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC quando o Colegiado originário aprecia a demanda de forma clara e precisa, pronunciando-se,

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes ao deslinde da controvérsia.

A jurisprudência desta Corte tem sido firme no sentido de que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se a fundamentação for apta, por si só, a sustentar a conclusão adotada.

Como se tem sistematicamente reafirmado nesta Corte, o teor do art. 489, § 1º, inc. IV, do CPC/2015 — ao dispor que não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que não enfrentar todos os argumentos expendidos no processo que sejam capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador — não significa que este tenha que enfrentar todos os argumentos trazidos pelas partes, senão apenas aqueles que sejam capazes de, em tese, infirmar a conclusão alcançada pelo julgador (EDcl nos EREsp 1523744/RS, Rel. Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 07/10/2020, DJe 28/10/2020).

Portanto, tendo o Tribunal de origem julgado o caso à luz dos fatos e das provas, aplicando o direito que entendeu correto à espécie em análise, não se afigura violação aos artigos 1.022, inciso II, e 489, § 1°, inciso IV do Código de Processo Civil, por alegada deficiência na fundamentação do acórdão recorrido.

Em relação à alegada violação do Código Civil (arts. 722 a 729, em especial o art. 725) e do Código de Defesa do Consumidor (arts. 7º, parágrafo único; 14, §3º, I e II; §4º; e 25), para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula n. 7/STJ, que estabelece que a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

De fato, presente a função uniformizadora do recurso especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância. Diante disso, é reiterada a jurisprudência no sentido de que o reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

Assim, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE.*

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

PARTICIPAÇÃO NA CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, com base no lastro probatório, verificou que a imobiliária teve participação na cadeia de consumo, sendo, portanto, responsável solidária quanto à falha na prestação do serviço.

2. A modificação de tal entendimento demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.251.477/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS DE INTEGRACIDADE. ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PEDIDO DE APLICAÇÃO DE MULTA FORMULADO EM CONTRARRAZÕES REJEITADO. EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO DE DEFESA.

1. Os embargos de declaração constituem recurso de fundamentação vinculada e destinam-se, exclusivamente, a sanar omissão, contradição, obscuridade ou erro material na decisão judicial, não se prestando para a rediscussão do mérito da causa quando o provimento jurisdicional foi entregue de forma completa e motivada.

2. O acórdão embargado enfrentou fundamentadamente os pontos devolvidos, explicitando de forma inteligível que a verificação da legitimidade passiva e da responsabilidade solidária das embargantes demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência obstada nesta instância extraordinária pelo teor da Súmula n. 7/STJ.

3. Foi expressamente consignado no julgado que a determinação de restituição imediata e integral das parcelas pagas, diante da culpa exclusiva das promitentes vendedoras pelo atraso de quase uma década na entrega do imóvel, reflete a pacífica jurisprudência desta Corte Superior, ensejando a aplicação da Súmula n. 83 e da Súmula n. 543/STJ.

4. A discordância da parte com as conclusões do julgado ou com a aplicação de óbices sumulares não caracteriza vício de omissão, mas mero inconformismo com o resultado do julgamento, o qual desafia recurso próprio e obsta o acolhimento dos aclaratórios.

5. O magistrado não está obrigado a rebater de forma pormenorizada cada um dos argumentos deduzidos pelas partes, bastando que exponha as razões de decidir suficientes para fundamentar a sua conclusão.

6. Rejeita-se o pedido de aplicação da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil e de sanções por litigância de má-fé, porquanto a oposição do recurso integrativo, na espécie, configurou mero exercício regular do direito de defesa assegurado às partes, sem a demonstração cabal de dolo processual ou conduta manifestamente protelatória.

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.651.116/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.)

Por fim, quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A propósito, "É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica. Precedentes." (AgInt no AREsp n. 1.601.771/RS, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.).

Presente no presente feito o óbice de sumular, não merece conhecimento do recurso pela divergência.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

É o voto.

Documento eletrônico VDA60212022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:12:26
Código de Controle do Documento: 3c74aaf9-bcd9-4db2-a60e-a0d5b7eaf6df

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.248.774 / SP

Número Registro: 2025/0474096-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10038717020178260278

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: HÉLIO YAZBEK - SP168204
RECORRIDO	: WELLINGTON JOAO RODRIGUES
ADVOGADOS	: GILSON PEREIRA DOS SANTOS - SP266711 GISELA DE OLIVEIRA DOS PASSOS - SP422137
INTERES.	: BLUENG INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME	: SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MABER CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: HÉLIO YAZBEK - SP168204
AGRAVADO	: WELLINGTON JOAO RODRIGUES
ADVOGADOS	: GILSON PEREIRA DOS SANTOS - SP266711 GISELA DE OLIVEIRA DOS PASSOS - SP422137
INTERES.	: BLUENG INCORPORACOES LTDA :

Documento eletrônico VDA60447254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:36:11
Código de Controle do Documento: e08210b9-2df2-48e0-8454-65cc3e752895

OUTRO NOME	SPE - CONVIVA BRISAS DE FERRAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60447254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:36:11
Código de Controle do Documento: e08210b9-2df2-48e0-8454-65cc3e752895