# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2251477 - SP (2025/0503447-4)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| AGRAVANTE | : | CAPITEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS |
| ADVOGADOS | : | TALITA MOTA BONOMETTI GOUVEIA - SP222664 |
| | | DANIEL MESSIAS DA SILVA - SP436241 |
| AGRAVADO | : | WILLIAM DAVID GOMES DE JESUS |
| ADVOGADA | : | FABIANA DOS SANTOS BORGES - SP168548 |
| INTERES. | : | DAR IGNACIO NEGOCIOS IMOBILIARIOS |

**EMENTA**

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

**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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

**Documento eletrônico VDA58177099 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:24:41**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 7fec33a0-7d68-4c4d-9f21-67f7c2e05c1c**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2251477 - SP (2025/0503447-4)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| AGRAVANTE | : | CAPITEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS |
| ADVOGADOS | : | TALITA MOTA BONOMETTI GOUVEIA - SP222664 |
| | | DANIEL MESSIAS DA SILVA - SP436241 |
| AGRAVADO | : | WILLIAM DAVID GOMES DE JESUS |
| ADVOGADA | : | FABIANA DOS SANTOS BORGES - SP168548 |
| INTERES. | : | DAR IGNACIO NEGOCIOS IMOBILIARIOS |

**EMENTA**

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

**RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por DAR IGNACIO NEGOCIOS IMOBILIARIOS contra a decisão que não conheceu do recurso especial, em virtude da incidência da Súmula nº 7/STJ.

Em suas razões, a agravante refuta o óbice da Súmula nº 7/STJ, aduzindo que a matéria veiculada no recurso dispensa o reexame de provas.

Reitera a afirmação de ilegitimidade passiva, pois a imobiliária presta serviço de corretagem e, portanto, não integra a cadeia de consumo.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada a fim de dar provimento ao recurso especial

Devidamente intimada, a parte contrária deixou transcorrer o prazo para impugnar o agravo ( certidão e-STJ fl. 356).

É o relatório.

**VOTO**

A irresignação não merece prosperar.

A agravante insurge-se contra a decisão que não conheceu do recurso especial, insiste na tese de que deve ser reconhececida a ofensa aos artigos 265, 722 e 723 do Código Civil e afastada a responsabilidade solidária.

No tocante à alegação de ausência de solidariedade para responder pela demanda, eis, por oportuno, as conclusões do aresto estadual:

Documento eletrônico VDA57373661 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/06/2026 14:36:51
Código de Controle do Documento: c005564a-72bb-48ae-a992-9d68ed86e193

*"(...)*

*A tese de ilegitimidade passiva não merece prosperar.*

*Embora, em regra, a atividade de corretagem se limite à intermediação do negócio, as provas acostadas aos autos demonstram que a apelante foi além dessa atuação.*

*Com efeito, foi acostado aos autos o registro de reunião realizada em 21 de agosto de 2017, na qual representante da Capitel, Sr. Daniel Augusto Ramos Ignácio, participou ativamente de discussões sobre o desenvolvimento do empreendimento e a regularização da incorporação (fls. 44/45), pouco mais de um ano após a celebração do contrato entre as partes.*

*Com efeito, participou ativamente da reunião, discursando acerca da regularização do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis e o andamento para obtenção do alvará de construção da obra junto à Prefeitura Municipal de Mairiporã. Acrescentou a importância do pagamento das mensalidades pontualmente à Pauliserv-SP (fls. 44/45). Assim, a conduta da apelante evidencia parceria efetiva com a incorporadora, não se tratando de mera captação de clientes"* (e-STJ fls. 289/290).

Nesse cenário, não é possível a esta Corte alterar o entendimento exarado na origem, porquanto teria que, necessariamente, rever o contexto fático-probatório dos autos, procedimento inviável nesta via extraordinária, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

*"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANEJADA NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LEGITIMIDADE PARA COMPOR O POLO PASSIVO.* ***RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA*** *RECONHECIDA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE FATOS E PROVAS. REFORMA DO ENTENDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.*

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

*2. O Tribunal de origem, com base na análise do contexto fático-probatório dos autos, reconheceu a legitimidade de ACCOR para figurar no polo passivo da demanda, atestando, ainda, a sua solidariedade para responder pelos danos causados ao adquirente do imóvel pelo injustificado atraso na entrega da obra.* ***A reforma de tal entendimento, com a desconstituição de suas premissas, encontra óbice no enunciado das Súmulas nº 5 e 7, ambas do STJ.***

*3. Em virtude do não conhecimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.*

*4. Agravo interno não provido, com imposição de multa."*

(AgInt no AREsp 1.196.144/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018 - grifou-se).

*"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, LUCROS CESSANTES E REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PROCEDÊNCIA PARCIAL.****RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO****. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.*

**Documento eletrônico VDA57373661 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/06/2026 14:36:51**
**Código de Controle do Documento: c005564a-72bb-48ae-a992-9d68ed86e193**

*1.* ***O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.***
*2****. No caso, a revisão da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de que a corretora, ora recorrente, atuou como parceira comercial, não prescindiria da interpretação de cláusulas contratuais, bem como do reexame de provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.***
*3. Agravo interno desprovido."*
(AgInt nos EDcl no AREsp 1.243.517/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/6/2018, DJe 29/6/2018 - grifou-se).

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EMPREENDIMENTO DESVINCULADO DA MARCA. SERVIÇO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. MESMA CADEIA DE CONSUMO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIADADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.*
*1. A prestação de serviço de corretagem, a princípio, não gera a responsabilização da corretora por eventual inadimplemento da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária, é certo que, constatado o seu pertencimento ao mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, é possível o reconhecimento da legitimidade passiva ad causam da corretora, com base na teoria da aparência. Incidência do enunciado sumular n. 83/STJ.*
*2. A revisão do entendimento da Corte estadual, para afastar as conclusões de que a ora agravante pertence ao mesmo conglomerado econômico das incorporadoras interessadas, demandaria necessário revolvimento do acervo fático-probatório, bem como revisão de cláusulas contratuais, o que é vedado ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.*
*Agravo interno improvido"*
(AgInt no Relator Ministro AREsp 2.229.872/RJ, HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 2/12/2024).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA57373661 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/06/2026 14:36:51**
**Código de Controle do Documento: c005564a-72bb-48ae-a992-9d68ed86e193**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.251.477 / SP**

Número Registro: 2025/0503447-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10112533820188260001

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

**Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

**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**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE | : DAR IGNACIO NEGOCIOS IMOBILIARIOS |
| OUTRO NOME | : CAPITEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS |
| ADVOGADOS | : TALITA MOTA BONOMETTI GOUVEIA - SP222664 |
| | DANIEL MESSIAS DA SILVA - SP436241 |
| RECORRIDO | : WILLIAM DAVID GOMES DE JESUS |
| ADVOGADA | : FABIANA DOS SANTOS BORGES - SP168548 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : CAPITEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS |
| ADVOGADOS | : TALITA MOTA BONOMETTI GOUVEIA - SP222664 |
| | DANIEL MESSIAS DA SILVA - SP436241 |
| AGRAVADO | : WILLIAM DAVID GOMES DE JESUS |
| ADVOGADA | : FABIANA DOS SANTOS BORGES - SP168548 |
| INTERES. | : DAR IGNACIO NEGOCIOS IMOBILIARIOS |

**Documento eletrônico VDA58139045 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:56:26**
**Código de Controle do Documento: 759edb9b-c435-4ca8-8be8-222bcf956423**

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026

**Documento eletrônico VDA58139045 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:56:26**
**Código de Controle do Documento: 759edb9b-c435-4ca8-8be8-222bcf956423**