SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3139629 - SP (2025/0509136-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	SALLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO PEREIRA DOS SANTOS - SP435574
AGRAVADO	:	FERNANDA CRISTINA PINTO
ADVOGADO	:	VÍTOR TEIXEIRA BARBOSA - SP232139

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E FATOS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em ação declaratória de rescisão de contrato de prestação de serviços imobiliários cumulada com pedido de reparação de danos morais.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em sede de recurso especial, é possível reconhecer a validade de cláusula de comissão de corretagem e a retenção de entrada/sinal, bem como examinar alegadas violações aos arts. 421, 422, 475 e 725 do Código Civil, sem incidir nos óbices ao reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória previstos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

III. Razões de decidir

3. A pretensão da agravante demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório (destinação da entrada e previsão contratual da corretagem), providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
4. A Corte de origem assentou, com base no contrato e nos documentos, que a comissão de corretagem seria suportada pelos vendedores e que a retenção do valor de entrada pela intermediadora é indevida; infirmar tais premissas exigiria reexame de provas, o que é obstado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
5. As alegações de ofensa aos arts. 421 e 422 do Código Civil (boa-fé objetiva e função social do contrato) pressupõem reanálise das cláusulas pactuadas e dos fatos, igualmente inviável em sede especial ante os óbices sumulares.

IV. Dispositivo

6. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59721098 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:49
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: a6fa288e-9feb-439b-9bc3-927ca2f929e8

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 25/08/2026 a 31/08/2026, 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, 31 de agosto de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA59721098 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:49
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: a6fa288e-9feb-439b-9bc3-927ca2f929e8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3139629 - SP (2025/0509136-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	SALLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO PEREIRA DOS SANTOS - SP435574
AGRAVADO	:	FERNANDA CRISTINA PINTO
ADVOGADO	:	VÍTOR TEIXEIRA BARBOSA - SP232139

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E FATOS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em ação declaratória de rescisão de contrato de prestação de serviços imobiliários cumulada com pedido de reparação de danos morais.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em sede de recurso especial, é possível reconhecer a validade de cláusula de comissão de corretagem e a retenção de entrada/sinal, bem como examinar alegadas violações aos arts. 421, 422, 475 e 725 do Código Civil, sem incidir nos óbices ao reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória previstos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

III. Razões de decidir

3. A pretensão da agravante demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório (destinação da entrada e previsão contratual da corretagem), providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A Corte de origem assentou, com base no contrato e nos documentos, que a comissão de corretagem seria suportada pelos vendedores e que a retenção do valor de entrada pela intermediadora é indevida; infirmar tais premissas exigiria reexame de provas, o que é obstado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

5. As alegações de ofensa aos arts. 421 e 422 do Código Civil (boa-fé objetiva e função social do contrato) pressupõem reanálise das cláusulas pactuadas e dos fatos, igualmente inviável em sede especial ante os óbices sumulares.

IV. Dispositivo

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por SALLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, contra a decisão monocrática de fls. 429-435, e-STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 191, e-STJ):

> Apelação. Ação declaratória de rescisão de contrato de prestação de serviços imobiliários c.c. pedido de reparação de danos morais. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Documentos juntados em grau recursal. Apreciação descabida. Supressão de instância e ofensa ao duplo grau de jurisdição. Inteligência dos artigos 434 e 435 do CPC. Documento novo. Não caracterização. Preclusão. Sentença “Citra petita”. Inocorrência. Rescisão do contrato de promessa de compra e venda que não é objeto da ação. Causa da desistência ou eventual falha na prestação do serviço da ré que pouco importa para o deslinde deste feito. Valor pago como entrada e não pelo serviço de intermediação imobiliária. Intermediadora que nem sequer comprovou a destinação do montante aos vendedores. Comissão de corretagem que, no caso, não era devida pela compradora, mas sim pelos vendedores, conforme constou expressamente no contrato de promessa de compra e venda firmado. Retenção indevida. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração dos honorários.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados nos termos do acórdão de fls. 200-206, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 210-222, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: arts. 421, 422, 475 e 725 do Código Civil.

Sustenta, em síntese: violação à boa-fé objetiva e à função social do contrato (arts. 421 e 422 do CC), validade da cláusula que prevê retenção da entrada/sinal e atribuição da comissão de corretagem ao comprador, direito do corretor à remuneração nos termos do art. 725 do CC.

Foram apresentadas contrarrazões(fls. 235-240, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade (fls. 241-243, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo (fls. 246-258, e-STJ).

Não foi apresentada contraminuta, conforme certidão de fls. 404.

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

Em decisão monocrática (fls. 429-435, e-STJ), o agravo foi conhecido para não conhecer do recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (i) derruir as premissas sobre a quais se baseou a Corte de origem, a fim de se reconhecer a incidência da cláusula da comissão de corretagem - encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, e (ii) a respeito da alegada ofensa aos artigos 421 e 422 do Código Civil e a tese de necessidade de se observar o princípio da boa-fé contratual, verifica-se que a pretensão recursal demanda, igualmente, a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, práticas vedadas nessa instância superior.

Daí o presente agravo interno (fls. 440-446, e-STJ), no qual a parte reitera a intermediação imobiliária do contrato de compra e venda, a celebração e posterior desistência da compradora, devendo incidir a comissão de corretagem.

Não foi apresentada impugnação (fl. 451, e-STJ).

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 apresentados pela parte agravante são incapazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada, que merece ser mantida.

1. Não prospera a tese apontada pela parte ora agravante.

Consoante assentado, a recorrente aponta ofensa aos arts. 421, 422, 475 e 725 do Código Civil. Sustenta, em síntese: violação à boa-fé objetiva e à função social do contrato (arts. 421 e 422 do CC), validade da cláusula que prevê retenção da entrada/sinal e atribuição da comissão de corretagem ao comprador, direito do corretor à remuneração nos termos do art. 725 do CC.

A esse respeito, assim fundamentou o Tribunal de origem (fls. 193-194, e-STJ, grifou-se):

> No caso, de fato, não há razão para a análise da regularidade e validade do contrato de promessa de compra e venda firmado perante os vendedores, uma vez que o objeto da ação não é a rescisão deste instrumento contratual, observando-se que os vendedores nem sequer fazem parte da ação.
>
> E, como bem mencionou o d. Juízo “a quo”, pouco importa para o deslinde desta ação se houve desistência da compradora ou falha na prestação do serviço pela requerida. Isso porque, como se nota do contrato colacionado aos autos (fls. 19/25), assim como do comprovante de pagamento de fls. 26, a importância de R$15.000,00 foi dada pela compradora, ora requerente, a título de entrada e não se refere a eventual pagamento de comissão de corretagem, como pretende a ré.
>
> Outrossim, conforme constou expressamente no contrato de promessa de compra e venda (cláusula décima fls. 23) a comissão imobiliária no valor de R$10.250,00 seria paga pelos vendedores e não pela compradora no momento da concessão do financiamento imobiliário.
>
> Nesse sentido, não há qualquer razão para que a requerida retenha indevidamente o valor pago como entrada pela compradora, observando-se que,

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

como dito pelo Magistrado de Primeiro Grau, a intermediadora nem ao menos comprova a destinação do valor aos vendedores e se limita a informar que o montante foi utilizado para o pagamento de sua comissão.

Eventual aplicação de multa em relação à rescisão da promessa de compra e venda deve ser analisada em ação própria, caso os vendedores, verdadeiros beneficiários do pagamento, entendam cabível.

Assim, mantém-se integralmente a r. sentença proferida.

Assim sendo, para derruir as premissas sobre a quais se baseou a Corte de origem, a fim de se reconhecer a incidência da cláusula da comissão de corretagem - como pretende a parte insurgente -, seria necessário o revolvimento dos elementos de prova constantes dos autos e das cláusulas contratuais, hipótese vedada na presente esfera recursal, ante o óbice contido nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEMBOLSO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. ABALO MORAL. DESCARACTERIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. LUCROS CESSANTES. VALOR. PROPORCIONALIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. VENDEDORAS DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIREITO À REPETIÇÃO DAS DESPESAS DE INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO À PARTE COMPRADORA. ATENDIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INADIMPLEMENTO. EXCLUSÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DESPESAS CONDOMINIAI S E DE IPTU. RESPONSABILIDADE DA ADQUIRENTE. ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC foi apresentada de forma genérica, sem indicação das teses supostamente omitidas, atraindo a incidência da Súmula 284/STF" (AREsp n. 2.112.064/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025).

2. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

4. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o inadimplemento contratual, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002. Precedentes.

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

5. No caso, a Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de despesas de corretagem por abuso na cobrança da verba discutida, mas por atraso na entrega do empreendimento imobiliário, motivo pelo qual incidia a prescrição decenal. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. A Corte estadual observou a orientação repetitiva desta Corte Superior, proferida no julgamento do Recurso Especial Representativo da Controvérsia n. 1.599.511/SP, considerando devido restituir a comissão de corretagem ao reconhecer que não foi cumprido o dever de informar.

7. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

8. **No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a parte recorrente não informou previamente a adquirente quanto à incidência da comissão de corretagem, tampouco lhes prestou informações claras a justificar o repasse do pagamento de tal encargo. Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem assim dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**

9. No caso, sem incorrer nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, não há como averiguar, em recurso especial, a existência de inadimplemento contratual dos compradora, ora recorrida, a fim de autorizar a retenção das chaves, assim como afastar o dever das empresas de indenizá-la com base na exceção de contrato não cumprido.

10. Segundo, a jurisprudência do STJ, "as despesas condominiais e de IPTU são de responsabilidade da construtora até a efetiva entrega do imóvel ao adquirente" (REsp n. 1.940.838/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 13/10/2025,

DJEN de 20/10/2025).

II. Dispositivo

11. Recurso especial não

conhecido.

(REsp n. 2.246.256/PA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026.) [grifou-se]

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INCC APÓS A DATA-LIMITE. LUCROS CESSANTES E DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença para afastar a cumulação dos juros de mora de 1% ao mês com multa moratória de 2% e manteve a substituição do INCC pelo IPC durante a mora, a condenação a lucros cessantes e a devolução da comissão de corretagem.

2. A controvérsia é sobre ação declaratória de abusividade de cláusula contratual cumulada com indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, com pedido de tutela antecipada, envolvendo correção monetária pelo INCC após a mora, lucros cessantes pelo atraso e devolução da corretagem.

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau afastou o INCC a partir do 181º dia, substituindo-o pelo IPC; condenou à restituição da taxa de corretagem; fixou lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o preço pago; e impôs juros de 1% ao mês e multa de 2%, com sucumbência recíproca.

4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar a cumulação dos juros de mora com a multa moratória, mantendo a substituição do INCC pelo IPC, os lucros cessantes e a devolução da corretagem por ausência de previsão contratual e informação válida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz dos arts. 107, 421 e 422 do CC, deve prevalecer a autonomia contratual para manter o INCC como critério de correção monetária após o prazo de entrega do imóvel; e (ii) saber se a condenação a lucros cessantes e a devolução da comissão de corretagem carecem de provas, em ofensa aos arts. 373 do CPC e 402, 403, 725 e 876 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que afasta a aplicação do INCC após o transcurso da data-limite para entrega da obra, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. **A revisão das conclusões do Tribunal local sobre a existência de lucros cessantes e a devolução da corretagem demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.**

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a substituição do INCC por índice de correção adequado após o vencimento do prazo de entrega da obra. 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame das conclusões sobre lucros cessantes e devolução da comissão de corretagem".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 107, 421, 422, 402, 403, 725 e 876; CPC, arts. 373, e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.452.102/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.426.810/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AREsp n. 2.184.340/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, REsp n. 2.106.652/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025; STJ, Súmulas n. 83 e 7.

(REsp n. 2.071.972/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.) [grifou-se]

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,

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

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.) [grifou-se]

Ademais, a respeito da alegada ofensa aos artigos 421 e 422 do Código Civil e a tese de necessidade de se observar o princípio da boa-fé contratual, verifica-se que a pretensão recursal demanda, igualmente, a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, práticas vedadas nessa instância superior. A propósito, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE. AÇÃO ANULATÓRIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. CONTRATO BANCÁRIO. PRINCÍPIO DA BOA FÉ CONTRATUAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANO MORAL INEXISTENTE. REVISÃO. SÚMULA N . 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO VERIFICADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Não é suficiente a mera alegação genérica dos dispositivos legais supostamente violados. A falta de indicação clara dos artigos de lei e a ausência de exposição das razões pelas quais o acórdão recorrido teria afrontado cada um deles impedem a exata compreensão da controvérsia (Súmula n. 284/STF).

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos e o negócio celebrado para concluir pela legalidade da contratação, ausência de abusividade dos termos contratuais, clareza das informações prestadas e inexistência de dano moral. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.

4. O conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente e demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (art. 1.029, § 1º, CPC/2015).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

(AgInt no AREsp n. 1.813.023/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/8/2021, DJe de 26/8/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 CPC/2015. DO REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. [...] 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. No caso concreto, o Tribunal de origem se fundamentou na prova dos autos para concluir pela inexistência de vício de consentimento apto a anular o distrato e pela ausência de abusividade na cláusula de retenção das parcelas pagas. Alterar tal conclusão demandaria nova análise de matéria fática, inviável em recurso especial. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA AREsp 1263928/SP, TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 05/09/2018).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. PARCERIA COMERCIAL. INADIMPLEMENTO ABSOLUTO. RESOLUÇÃO. CLÁUSULA PENAL. BOA FÉ OBJETIVA. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. MATÉRIAS QUE DEMANDAM REEXAME DE PROVAS E DA RELAÇÃO CONTRATUAL ESTABELECIDA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação ao art. 535, II, do CPC/73. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 2. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas como pretendem os agravantes, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. O reexame dos critérios fáticos sopesados de forma equitativa para a fixação dos honorários advocatícios (art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC) revela-se, em princípio, inviável no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ. AREsp 877.982/DF, julgado em 4. Agravo interno não provido. (AgInt no Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, 15/08/2017, DJe 18/08/2017).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CPC/1973. ART. 535 DO VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. LUCROS CESSANTES. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. Rever questão decidida com base no exame das circunstâncias fáticas da causa e nas cláusulas contratuais esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1052409/DF, 30/05/2017) . Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 30/05/2017).

Incide, no ponto, os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59379468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:28
Código de Controle do Documento: 6f97e360-7b64-453b-8221-dfae302e7bbc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.139.629 / SP

Número Registro: 2025/0509136-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10106374120248260005

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

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	: SALLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: THIAGO PEREIRA DOS SANTOS - SP435574
AGRAVADO	: FERNANDA CRISTINA PINTO
ADVOGADO	: VÍTOR TEIXEIRA BARBOSA - SP232139
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SALLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: THIAGO PEREIRA DOS SANTOS - SP435574
AGRAVADO	: FERNANDA CRISTINA PINTO
ADVOGADO	: VÍTOR TEIXEIRA BARBOSA - SP232139

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, 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.

Documento eletrônico VDA59620602 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:53:19
Código de Controle do Documento: 31f99a36-6350-4096-b543-ea2d21306af1

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59620602 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:53:19
Código de Controle do Documento: 31f99a36-6350-4096-b543-ea2d21306af1