



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3151626 - SP
(2026/0002394-4)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : LINDOLFO MARQUES MARINHO
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608
AGRAVADO : GABRIEL RIBEIRO DOS SANTOS ALMEIDA
AGRAVADO : HOUSTE.COM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVADO : JAILTON ROCHA
AGRAVADO : JOSE ANTONIO BALLAND
AGRAVADO : RODRIGO VILELA DINI
ADVOGADA : ADRIANA SANTANA DE SENA - SP223630
INTERES. : CARLA DE MOURA SANTOS MARINHO

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. PANDEMIA DA COVID-19. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a despeito da gravidade da pandemia decorrente da Covid-19, a revisão de contratos pelo Poder Judiciário não constitui decorrência lógica ou automática desse evento, devendo ser analisada a partir da natureza do contrato e da conduta das partes, a contar do exame de cada caso específico.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na hipótese.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3151626 - SP(2026/0002394-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : LINDOLFO MARQUES MARINHO
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608
AGRAVADO : GABRIEL RIBEIRO DOS SANTOS ALMEIDA
AGRAVADO : HOUSTE.COM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVADO : JAILTON ROCHA
AGRAVADO : JOSE ANTONIO BALLAND
AGRAVADO : RODRIGO VILELA DINI
ADVOGADA : ADRIANA SANTANA DE SENA - SP223630
INTERES. : CARLA DE MOURA SANTOS MARINHO

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO. ONEROSIDADE EXCESSIVA. PANDEMIA DA COVID-19. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a despeito da gravidade da pandemia decorrente da Covid-19, a revisão de contratos pelo Poder Judiciário não constitui decorrência lógica ou automática desse evento, devendo ser analisada a partir da natureza do contrato e da conduta das partes, a contar do exame de cada caso específico.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória(Súmula 7/STJ).
3. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na hipótese.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual neguei provimento a agravo em recurso especial que buscava a reforma de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. Intermediação de compra e venda de unidade autônoma, sem pagamento da contraprestação pelo réu. Procedência da ação. Apelo do réu. Exame: celebração de compromisso de compra e venda e de contrato de prestação de serviços de corretagem no mesmo momento. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça exarado no julgamento do REsp 1.599.511-SP de que é válida a cláusula que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagamento da comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária. Dever de informação cumprido. Resultado útil obtido com a intermediação,

inclusive, com pagamento de duas parcelas do preço pelo requerido. Desistência do negócio jurídico por motivo de força maior, a pandemia do COVID-19, que no caso não afasta o pagamento da comissão de corretagem. Inteligência do art. 725 do Código Civil. Onerosidade excessiva não demonstrada. Ausência de comprovação de alteração da condição financeira do réu. Comissão de corretagem que não pode ser reduzida pelo art. 413 do Código Civil, eis que não se qualifica como cláusula penal. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Em suas razões de agravo interno, a parte agravante sustenta que não incide a Súmula 7 do STJ e alega que realizou devidamente o cotejo analítico.

Impugnação às fls. 434-441.

É o relatório.

VOTO

Observo que as razões de agravo interno não são capazes de infirmar as conclusões da decisão agravada.

Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de comissão de corretagem imobiliária proposta por HOUSTE.COM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., JAILTON ROCHA, GABRIEL RIBEIRO DOS SANTOS ALMEIDA, JOSÉ ANTONIO BALLAND e RODRIGO VILELA DINI, em face de LINDOLFO MARQUES MARINHO e CARLA DE MOURA SANTOS MARINHO, em razão de contrato de intermediação imobiliária firmado em 4.7.2020 relativo à unidade 156, Torre II, do empreendimento The Gardens Reserva Tatuapé, pelo valor total de R\$ 801.000,00 (oitocentos e um mil reais), com remuneração de corretagem pactuada em R\$ 45.050,00 (quarenta e cinco mil e cinquenta reais), parcelada conforme datas e valores discriminados.

Os autores narraram inadimplemento das parcelas e vencimento antecipado, requerendo condenação dos réus ao pagamento de R\$ 46.720,67 (quarenta e seis mil, setecentos e vinte reais e sessenta e sete centavos) individualizado por requerente, com correção e juros.

O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido para condenar os requeridos ao pagamento de R\$ 46.720,67, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação e correção monetária desde o ajuizamento, além de custas e honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (fls. 229-233).

O Tribunal de origem, negando provimento à apelação do réu, entendeu que: a) houve celebração concomitante do compromisso de compra e venda e do contrato de corretagem no mesmo dia (4.7.2020), com cumprimento do dever de informação; b) é válida a cláusula 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; c) o resultado útil da intermediação foi obtido, com pagamento de duas parcelas do preço; d) a alegação de força maior e onerosidade excessiva não afasta o pagamento da comissão, aplicando-se o art. 725 do Código Civil, ante a ausência de prova de alteração da condição

financeira; e) a comissão de corretagem não pode ser reduzida pelo art. 413 do Código Civil, por não se qualificar como cláusula penal (fls. 298-305).

No juízo de admissibilidade, a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou seguimento ao recurso especial, com fundamento no art. 1.030, I, “b”, do Código de Processo Civil, em razão de a matéria versar sobre o Tema 938, e, no mais, inadmitiu-o com base no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, por ausência de demonstração de ofensa direta aos arts. 413 do Código Civil e 393, parágrafo único, do CPC, bem como por deficiência na demonstração do dissídio, destacando a necessidade de cotejo analítico e similitude fática, não atendidos (fls. 366-370).

Assim, a controvérsia devolvida a este STJ se limita às violações aos arts. 393 do CPC e 413 do Código Civil, em razão da negativa de seguimento da parte do recurso especial que versa sobre os arts. 722 e 726 do Código Civil.

Quanto ao art. 393, parágrafo único, do CPC, verifica-se que o Tribunal de origem entendeu que não houve demonstração acerca das alegadas dificuldades financeiras decorrentes da pandemia da Covid-19, de modo que não seria possível embasar a resolução do contrato em onerosidade excessiva. A propósito (fl. 305):

Especialmente quanto às dificuldades financeiras causadas pela pandemia do COVID-19, réu não produziu qualquer prova do alegado, sobretudo quanto à alteração de sua condição financeira, “ex vi” do art. 373, II do Código de Processo Civil. Portanto, não se pode concluir que a resolução se deu por onerosidade excessiva, “ex vi” do art. 478 do Código Civil.

Nesse sentido, esta Corte tem adotado a orientação de que a pandemia da Covid-19 não autoriza a aplicação irrestrita do art. 393 do CPC, sendo necessária a comprovação de que os seus efeitos inviabilizaram o cumprimento do contrato. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENERGIA ELÉTRICA. SUSPENSÃO. REVISÃO CONTRATUAL. CONTEXTO DA PANDEMIA COVID-19. FORÇA MAIOR AFASTADA. PREJUÍZOS NÃO DEMONSTRADOS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Verifica-se que a matéria jurídica objeto de recurso especial trata de ação postulando a revisão do contrato de fornecimento de energia elétrica, celebrado com a agravada, com vistas à suspensão da cobrança por demanda contratada, para faturamento com base na energia efetivamente consumida, durante o período da pandemia de COVID-19.

2. A pandemia de Covid-19, embora constitua evento imprevisível e extraordinário, não autoriza, por si só, a aplicação irrestrita do artigo 393 do Código Civil. É necessária a comprovação de que os efeitos da pandemia inviabilizaram o cumprimento da obrigação contratual. (...)

(AglInt no AREsp n. 2.827.876/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025, DJEN de 19/8/2025.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. CRISE EM

DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID. MOTIVO INSUFICIENTE. NECESSIDADE DE CONSTATAÇÃO DE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL ESPECÍFICO. OMISSÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a despeito da gravidade da pandemia decorrente da Covid-19, a revisão de contratos pelo Poder Judiciário não constitui decorrência lógica ou automática desse evento, devendo ser analisada a partir da natureza do contrato e da conduta das partes, a contar do exame de cada caso específico. (...)

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.449.891/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

Na hipótese dos autos, verifica-se que as alegações da parte agravante, no sentido de que a pandemia inviabilizou o cumprimento do contrato, não foram efetivamente demonstradas.

Assim, alterar as conclusões do acórdão recorrido, para reconhecer, no caso concreto, a incidência de caso fortuito/força maior, exigiria reexame dos elementos de prova e das circunstâncias específicas(Súmula 7/STJ).

Com relação ao art. 413 do Código Civil, o Tribunal de origem entendeu que *"a comissão de corretagem não se qualifica como cláusula penal, não cabendo redução conforme art. 413 do Código Civil, até porque, como mencionado, se o serviço foi prestado, o valor tem de ser quitado pelo réu"*.

Quanto ao ponto, não merece reforma o acórdão recorrido, eis que, de fato, o art. 413 do Código Civil regula a redução equitativa de cláusula penal, estando, inclusive, incluído em capítulo próprio denominado "Da Cláusula Penal".

Com efeito, não prospera a alegação de redução da obrigação principal com base no art. 413 do Código Civil, como pretende a parte agravante.

Por fim, ressalto que a alegada divergência jurisprudencial não foi demonstrada na forma exigida pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que ausente o necessário cotejo analítico entre os julgados comparados, bem como a indispensável demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre as hipóteses confrontadas.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.151.626 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0002394-4

Número de Origem:
10391191020218260100

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LINDOLFO MARQUES MARINHO

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608

AGRAVADO : GABRIEL RIBEIRO DOS SANTOS ALMEIDA

AGRAVADO : HOUSTE.COM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

AGRAVADO : JAILTON ROCHA

AGRAVADO : JOSE ANTONIO BALLAND

AGRAVADO : RODRIGO VILELA DINI

ADVOGADA : ADRIANA SANTANA DE SENA - SP223630

INTERES. : CARLA DE MOURA SANTOS MARINHO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CORRETAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LINDOLFO MARQUES MARINHO

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - SP297608

AGRAVADO : GABRIEL RIBEIRO DOS SANTOS ALMEIDA

AGRAVADO : HOUSTE.COM CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

AGRAVADO : JAILTON ROCHA

AGRAVADO : JOSE ANTONIO BALLAND

AGRAVADO : RODRIGO VILELA DINI

ADVOGADA : ADRIANA SANTANA DE SENA - SP223630

INTERES. : CARLA DE MOURA SANTOS MARINHO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026