SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186525 - SP (2026/0066110-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	A YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - SP285118
		TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
AGRAVADO	:	EMILENE CRISTINA VIDOTTO BRANDAO
ADVOGADA	:	CAROLINE MOLERO DE OLIVEIRA - PR091864
AGRAVADO	:	LEONARDO PELISSARI BRANDAO
ADVOGADOS	:	LISANE MARQUES MAPELLI - SP162041
		ALVARO LEPRI RIBEIRO FILHO - SP323947

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ENCARGOS CONDOMINIAIS E IPTU. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 5/STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESTAQUE DO VALOR. RECONHECIMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 282/STF E Nº 211/STJ.

1. A pretensão de reformar o acórdão recorrido para rediscutir a extinção do patrimônio de afetação, o cumprimento do dever de informação sobre a comissão de corretagem e a responsabilidade pelos encargos condominiais e IPTU vinculados à imissão na posse esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ, pois exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

2. A análise das cláusulas contratuais relativas à corretagem e às penalidades rescisórias para afastar as conclusões do Tribunal de origem encontra óbice na Súmula nº 5/STJ.

3. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, notadamente quanto à restituição parcial em caso de resolução por culpa do comprador (Súmula nº 543/STJ), à validade da transferência da comissão de corretagem mediante informação prévia (Tema nº 938/STJ) e à responsabilidade pelas despesas condominiais e IPTU apenas a partir da imissão na posse (Tema nº 886/STJ).

4. Inexiste afronta ao art. 489 do Código de Processo Civil quando o tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

5. A pretensão de reformar o acórdão recorrido para afastar a validade da cobrança da comissão de corretagem, sob a alegação de descumprimento do dever de informação e de ausência de destaque, demanda o reexame do

Documento eletrônico VDA60253120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/09/2026 16:24:43
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: fc50535f-7a19-4019-a559-17b63a9b5c39

contrato e do conjunto fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice nas Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
6. A ausência de debate, no acórdão recorrido, sobre o conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento, nos termos das Súmulas nº 282 do Supremo Tribunal Federal e nº 211 desta Corte.
7. Agravos de A. YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. e LEONARDO PELISSARI BRANDÃO conhecidos, para conhecer parcialmente de seus recursos especiais e, nessa extensão, negar-lhes provimento.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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, 22 de setembro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA60253120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/09/2026 16:24:43
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: fc50535f-7a19-4019-a559-17b63a9b5c39

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186525 - SP (2026/0066110-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	A YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - SP285118
		TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
AGRAVADO	:	EMILENE CRISTINA VIDOTTO BRANDAO
ADVOGADA	:	CAROLINE MOLERO DE OLIVEIRA - PR091864
AGRAVADO	:	LEONARDO PELISSARI BRANDAO
ADVOGADOS	:	LISANE MARQUES MAPELLI - SP162041
		ALVARO LEPRI RIBEIRO FILHO - SP323947

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ENCARGOS CONDOMINIAIS E IPTU. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 5/STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESTAQUE DO VALOR. RECONHECIMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 282/STF E Nº 211/STJ.

1. A pretensão de reformar o acórdão recorrido para rediscutir a extinção do patrimônio de afetação, o cumprimento do dever de informação sobre a comissão de corretagem e a responsabilidade pelos encargos condominiais e IPTU vinculados à imissão na posse esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ, pois exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

2. A análise das cláusulas contratuais relativas à corretagem e às penalidades rescisórias para afastar as conclusões do Tribunal de origem encontra óbice na Súmula nº 5/STJ.

3. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, notadamente quanto à restituição parcial em caso de resolução por culpa do comprador (Súmula nº 543/STJ), à validade da transferência da comissão de corretagem mediante informação prévia (Tema nº 938/STJ) e à responsabilidade pelas despesas condominiais e IPTU apenas a partir da imissão na posse (Tema nº 886/STJ).

4. Inexiste afronta ao art. 489 do Código de Processo Civil quando o tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

5. A pretensão de reformar o acórdão recorrido para afastar a validade da cobrança da comissão de corretagem, sob a alegação de descumprimento do dever de informação e de ausência de destaque, demanda o reexame do

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

contrato e do conjunto fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice nas Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
6. A ausência de debate, no acórdão recorrido, sobre o conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento, nos termos das Súmulas nº 282 do Supremo Tribunal Federal e nº 211 desta Corte.
7. Agravos de A. YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. e LEONARDO PELISSARI BRANDÃO conhecidos, para conhecer parcialmente de seus recursos especiais e, nessa extensão, negar-lhes provimento.

RELATÓRIO

Tratam-se de agravos interpostos por A. YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. e LEONARDO PELISSARI BRANDÃO contra decisões que inadmitiram seus recursos especiais. O primeiro recurso encontra fundamento no art. 105, inciso III, alíneas “a” e "c", da Constituição Federal, enquanto o segundo apelo extremo está fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal.

Ambos os recursos insurgem-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ fls. 528-529):

> *“Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de quantias pagas. Compromisso de compra e venda. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Negócio celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018. Ausência de controvérsia acerca da conclusão do empreendimento, inclusive, com entrega das unidades. Ausente, ademais, prova de que não houve extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento. Presunção de extinção do patrimônio de afetação (art. 31-E, I, Lei 4.591/64). Retenção de 50% dos valores pagos (art. 67-A, §5º) afastada. Retenção de 20% suficiente para fazer frente às despesas que a ré teve com o contrato, estando, ademais, em sintonia com a jurisprudência do STJ. Comissão de corretagem que pode ser retida, pois expressamente prevista. Lado outro, inexistência de prova de débitos condominiais ou tributos. Eventual exigibilidade que deve ser requerida em ação autônoma. Juros moratórios. Termo inicial que deve corresponder à data de trânsito em julgado. Adoção da taxa SELIC. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.”*

Opostos embargos de declaração por ambas as partes, foram estes acolhidos com efeitos modificativos para reconhecer a indevida retenção de despesas inerentes ao imóvel (condomínio, tributos e taxa de fruição) e declarar a nulidade das respectivas cláusulas, haja vista a ausência de imissão dos autores na posse da unidade, consoante a seguinte ementa (e-STJ fls. 558):

> *“Embargos de Declaração. Alegação de omissão, contradição e obscuridade. Constatação de omissão. Matéria deduzida pelas partes e não devidamente enfrentada no acórdão. Vicissitude sanada, com a aplicação de efeito infringente. Lado outro, no que tange às demais temáticas deduzidas pelos embargantes, inexiste vício. Natureza integrativo-recuperadora não demonstrada. Legislação aplicável devidamente considerada e enfrentada nos autos. Inteligência do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Embargos parcialmente acolhidos, com a atribuição de efeitos infrigentes.”*

Nas razões do recurso especial interposto por **A. YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, a parte aponta violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC; 31-E, I,

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

e 67-A, *caput*, I e § 5º, da Lei nº 4.591/1964; 395, 406 e 413 do Código Civil. Invoca, ainda, dissídio jurisprudencial (art. 105, III, "c", da Constituição Federal).

Sustenta, em síntese:

a) negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC), por suposta omissão sobre: (i) a análise dos consectários legais do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 em incorporação submetida ao patrimônio de afetação; (ii) a ilegitimidade para encargos condominiais e IPTU; e (iii) a incidência da taxa SELIC e índices de correção (e-STJ fls. 597-599);

b) violação aos arts. 31-E, I, e 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, ao presumir extinto o patrimônio de afetação pela conclusão da obra e afastar a cláusula penal de retenção de 50% (e-STJ fls. 599-606);

c) ofensa ao art. 413 do Código Civil, por reduzir a cláusula penal fora das hipóteses legais de "cumprimento parcial" ou "manifesto excesso" (e-STJ fls. 606-609);

d) divergência jurisprudencial quanto à validade da retenção de até 50% em contratos sob patrimônio de afetação celebrados após a Lei nº 13.786/2018 (e-STJ fls. 600-604 e 610-613);

e) violação aos arts. 395 e 476 do Código Civil, por atribuir à recorrente responsabilidade por despesas *propter rem* (condomínio e IPTU) apesar da mora dos compradores e da *exceptio non adimpleti contractus* (e-STJ fls. 613-615).

Nas razões do recurso especial interposto por **LEONARDO PELISSARI BRANDÃO**, o recorrente aponta violação aos arts. 489, § 1º, IV e V, 371 e 373, II, do Código de Processo Civil; 6º, V e VIII, 7º, 51, IV, § 1º e § 2º, e 54, § 3º e § 4º, do Código de Defesa do Consumidor; 113 e 422 do Código Civil; e 35-A da Lei nº 13.786/2018 (e-STJ fls. 648-658).

Alega, em síntese:

a) nulidade do acórdão por negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, ante a ausência de manifestação sobre a falta de comprovação do efetivo pagamento da comissão de corretagem pela recorrida à intermediadora;

b) violação ao dever de informação qualificada e ao princípio da transparência, tendo em vista que as informações sobre a comissão de corretagem foram inseridas de forma desorganizada e sem destaque no quadro-resumo do contrato digital, o qual foi assinado sem as devidas rubricas;

c) necessidade de realização de distinção (*distinguishing*) em relação ao entendimento consolidado desta Corte, diante das peculiaridades do caso concreto, tais como a contratação em stand de vendas por meio digital e a ausência de comprovação do repasse dos valores à imobiliária.

Com a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 730-735 e 737-744), os recursos especiais foram inadmitidos, dando ensejo à interposição dos presentes agravos.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade dos agravos, passa-se ao exame dos recursos especiais.

As insurgências não merecem prosperar.

Do recurso especial de A. YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

O tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, concluiu que o patrimônio de afetação foi extinto com a conclusão da obra e entrega do empreendimento, sem comprovação de pendências perante a instituição financiadora (e-STJ fl. 532).

Além disso, a Corte estadual constatou que o dever de informação sobre a comissão de corretagem foi adequadamente cumprido (e-STJ fl. 539) e que os compradores não foram imbuídos na posse do imóvel, o que afasta sua responsabilidade pelas despesas condominiais e IPTU (e-STJ fls. 559-561).

Para alterar essas conclusões e acolher as teses da recorrente quanto à permanência ativa do patrimônio de afetação, à alegada falha no dever de informação ou à responsabilidade dos adquirentes pelos encargos condominiais e IPTU seria imprescindível o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Do mesmo modo, a análise das cláusulas contratuais sobre corretagem e penalidades rescisórias demandaria interpretação de termos contratuais, medida expressamente proibida em recurso especial, conforme Súmula nº 5/STJ.

Ademais, a orientação adotada pelo tribunal de origem alinha-se aos precedentes deste Superior Tribunal de Justiça: a Súmula nº 543/STJ, que autoriza a restituição parcial dos valores pagos em caso de resolução por culpa do comprador, e o Tema nº 938/STJ, que reconhece a validade da transferência da comissão de corretagem ao adquirente desde que previamente informado do preço total com o devido destaque.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO . DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE . APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.*
> *1. "**Validade da 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, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem**" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016) .*
> *2. **Recurso especial cuja pretensão demanda reexame de matéria fática da lide e interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (STJ - AgInt no REsp: 1960125 PR 2021/0294017-2, Data de Julgamento: 08/08/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/08/2022 – grifou-se)

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC . INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ . COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA . FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL . ÓBICES SUMULARES. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1 . Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa da prestação jurisdicional.

2 . A teoria da asserção, segundo a qual a presença das condições da ação, entre elas a legitimidade passiva, é apreciada à luz da narrativa contida na petição inicial.

3. ***É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ)****.*

4. Aplicam-se as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ quando a questão suscitada no recurso especial não foi apreciada pelo tribunal de origem, nada obstante a oposição de embargos de declaração.

5. A incidência de óbices sumulares quanto à interposição do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional impede seu conhecimento pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

*6. Agravo interno desprovido.****”***

(STJ - AgInt no AREsp: 1843629 RJ 2021/0051321-9, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 01/07/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/07/2024 – grifou-se)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1 .022 do CPC/15. Precedentes.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade . Precedentes. Hipótese em que a Corte local, dadas as particularidades da causa, consignou existir abalo psicológico apto a caracterizar dano moral. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

3 . A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à existência de fortuito interno, o qual não afasta a responsabilidade da agravante pela entrega do imóvel, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.

4. ***De acordo com a jurisprudência do STJ, 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, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. Hipótese em que não houve prévia informação à adquirente. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ****.*

5. Agravo interno desprovido.”

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

(STJ - AgInt no REsp: 1926379 RJ 2021/0068958-0, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 08/04/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/04/2024 – grifou-se)

Outrossim, a decisão estadual harmoniza-se com a jurisprudência desta Corte no sentido de que as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade do comprador somente a partir da imissão na posse, conforme orientação firmada no Tema nº 886/STJ.

Por fim, a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ sobre a questão de fundo impede a análise do dissídio jurisprudencial suscitado pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Do recurso especial de LEONARDO PELISSARI BRANDÃO

No que diz respeito à alegada ofensa ao artigo 489, § 1º, incisos IV e V, do Código de Processo Civil, a insurgência não se sustenta. O tribunal de origem enfrentou a controvérsia e decidiu de forma fundamentada e coerente, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

Com efeito, a Corte local manifestou-se expressamente sobre a legitimidade da cobrança da comissão de corretagem e o preenchimento dos requisitos de informação e destaque no contrato celebrado entre as partes. O acórdão recorrido assentou que a cláusula 13, item "g", indicava com clareza o valor total do imóvel e o valor da comissão de corretagem, bem como que a cláusula 12, item I, previa a dedução de tal encargo em caso de rescisão por culpa do comprador (e-STJ fl. 539).

O órgão julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos levantados pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão. A fundamentação sucinta não se confunde com ausência de fundamentação, de modo que não há falar em negativa de prestação jurisdicional.

No mérito, a controvérsia cinge-se à validade da transferência da obrigação de pagar a comissão de corretagem ao promitente-comprador. O tribunal de origem, soberano na análise das provas e das cláusulas contratuais, concluiu que a referida cobrança observou o dever de informação e transparência, com o devido destaque dos valores pactuados.

Para afastar essa conclusão seria imprescindível o reexame das provas e a interpretação das cláusulas contratuais, procedimento vedado em sede de recurso especial, por força das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ. Como consolidado na jurisprudência desta Corte, é válida a transferência da comissão de corretagem ao comprador desde que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO . DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE . APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

*1. "**Validade da 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, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem**" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016) .*
*2. **Recurso especial cuja pretensão demanda reexame de matéria fática da lide e interpretação de cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.***
3. Agravo interno a que se nega provimento."
(STJ - AgInt no REsp: 1960125 PR 2021/0294017-2, Data de Julgamento: 08/08/2022, QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/08/2022 – grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA . VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA . COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS . IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA . TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Inexiste ofensa ao art. 1.022, II, do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.
*2. **É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).***
*3 . **Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.** 4. É indevida a taxa de fruição após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica pelo compromissário comprador*
5 . Agravo interno desprovido."
(STJ - AgInt no AREsp: 2224390 MS 2022/0317176-4, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 29/04/2024, QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/05/2024 – grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA . DANOS MORAIS CONFIGURADOS DE FORMA EXCEPCIONAL. OFENSA A DIREITOS DA PERSONALIDADE QUE EXASPERAM MERO DISSABOR. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE . INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO CONTRATO. SÚMULA 5/STJ . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. O Tribunal de origem consignou a ocorrência de danos morais na espécie, tendo em vista que a demora na entrega do imóvel adquirido na planta, excepcionalmente neste caso, gerou significativa e anormal violação do direito da personalidade do promitente-comprador, em razão de transtornos que ocasionaram angústia, apreensão, intranquilidade e dificuldades.
2 . A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

3. ***Na hipótese, o eg . Tribunal estadual, com arrimo nas peculiaridades do caso concreto, concluiu pela inexistência de previsão no contrato quanto à cobrança de comissão de corretagem, assim como o valor não fora transcrito na cláusula descritiva do montante devido, não sendo possível a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Para modificar esse entendimento, seria necessário analisar as cláusulas contratuais, providência incompatível com o recurso especial, a teor da Súmula 5/STJ****.*
4. Agravo interno desprovido."
(STJ - AgInt no AREsp: 2042494 MA 2021/0397276-0, Data de Julgamento: 29/08/2022, QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/09/2022)

No tocante à alegação de violação aos arts. 371 e 373, II, do Código de Processo Civil; 6º, V e VIII, 7º, 51, IV, § 1º e § 2º, e 54, § 3º e § 4º, do Código de Defesa do Consumidor; 113 e 422 do Código Civil; e 35-A da Lei nº 13.786/2018, verifica-se que essas matérias não foram objeto de debate e deliberação pela Corte de origem sob o prisma pretendido pelo recorrente, incidindo o enunciado da Súmula nº 211 desta Corte: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*".

O reconhecimento do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC) pressupõe a existência de violação do art. 1.022 do CPC e sua admissão exige que no recurso especial seja indicada a afronta ao art. 1.022 do CPC, para verificação do vício inquinado ao acórdão, providência que não se verifica na presente hipótese.

Nesse sentido:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO AO ART. 1 .022 DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. PRETENSÃO DE REJULGAMENTO DO RECURSO. IMPOSSIBILIDADE . PREQUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. OCORRÊNCIA. PRESSUPOSTOS . AUSÊNCIA. EMBARGOS ACOLHIDOS EM PARTE, SEM EFEITOS INFRINGENTES.
1. Os embargos de declaração poderão ser opostos com a finalidade de eliminar da decisão qualquer erro material, obscuridade, contradição ou suprir omissão sobre ponto acerca do qual se impunha pronunciamento .
2. A alegada ocorrência de violação ao art. 1.022 do CPC foi afastada pelo acórdão embargado com adequada e suficiente fundamentação, não havendo omissão a ser sanada no ponto e não se podendo confundir a conclusão contrária ao interesse da parte com negativa de prestação jurisdicional .
3. ***Quanto ao prequestionamento ficto, o seu reconhecimento depende de a parte recorrente suscitar a violação ao art. 1.022 do CPC e ser reconhecido vício de fundamentação no acórdão recorrido, apto a ensejar a supressão de instância e o enfrentamento pela matéria diretamente por esta Corte Superior, o que não ocorre na espécie.***
4. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes."
(STJ - EDcl no AgInt no AREsp: 2146370 MG 2022/0173736-8, Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 12/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/06/2023 – grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALIMENTOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF . ADMISSÃO DE

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

PREQUESTIONAMENTO FICTO. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO NCPC . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado nos embargos de declaração opostos, para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF .

2. ***Esta Corte de Justiça, ao interpretar o art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, concluiu que "a admissão de prequestionamento ficto (art . 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei"*** *(REsp 1 .639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI).*

3 . "O óbice da falta de prequestionamento também impede o conhecimento do recurso especial interposto com base na alínea 'c' do permissivo constitucional" (AgInt no AREsp 1.235.120/RS, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 07/10/2019, DJe de 11/10/2019) .

4. Agravo interno desprovido."

(STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1865904 SP 2020/0057385-1, Data de Julgamento: 13/02/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/02/2023 – grifou-se)

Ante o exposto, conheço de ambos os agravos e, parcialmente, dos recursos especiais, para negar-lhes provimento.

No que tange aos honorários de sucumbência, majoram-se os percentuais fixados na decisão recorrida. Assim, os honorários devidos aos advogados de **LEONARDO PELISSARI BRANDÃO** são fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação. Os honorários devidos aos advogados de **A. YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.** são fixados em 15% (quinze por cento) sobre o proveito econômico obtido, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59436176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:12:47
Código de Controle do Documento: c6cdf3dd-aa87-4682-8396-7877269aeab7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.186.525 / SP

Número Registro: 2026/0066110-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11473904520238260100

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: A YOSHII ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
	MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - SP285118
AGRAVADO	: EMILENE CRISTINA VIDOTTO BRANDAO
ADVOGADA	: CAROLINE MOLERO DE OLIVEIRA - PR091864
AGRAVADO	: LEONARDO PELISSARI BRANDAO
ADVOGADOS	: LISANE MARQUES MAPELLI - SP162041
	ALVARO LEPRI RIBEIRO FILHO - SP323947

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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.

Documento eletrônico VDA60239239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:38:29
Código de Controle do Documento: 9d93573c-b752-4329-9380-4a9006544590

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60239239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:38:29
Código de Controle do Documento: 9d93573c-b752-4329-9380-4a9006544590