



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2539221 - RJ (2023/0432559-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO GUIMARÃES NESI - RJ135402
LEANDRO SOUZA DE MORAIS - RJ164183
LUIZ FELIPE SIQUEIRA CELIDONIO - RJ143864
AGRAVADO : MARIA ELISABETE MENDES MARQUES
ADVOGADO : RAQUEL LOIOLA DO NASCIMENTO - RJ209268
INTERES. : CHL CXLIX INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA. NÃO INTEGRAÇÃO À CADEIA DE FORNECIMENTO. AGRADO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por SAWALA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. contra decisão monocrática que negara provimento a agravo em recurso especial, mantendo acórdão que reconheceu sua responsabilidade solidária pela restituição integral de valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, incluindo comissão de corretagem, sob fundamento de integração à cadeia de consumo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a corretora de imóveis integra a cadeia de fornecimento prevista no Código de Defesa do Consumidor, respondendo solidariamente com a incorporadora pela restituição de valores em caso de rescisão contratual; (ii) saber se, no caso concreto, há circunstâncias excepcionais que justifiquem a responsabilidade solidária da corretora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A responsabilidade solidária no âmbito do CDC exige que o agente integre a cadeia de fornecimento, atuando diretamente na produção, distribuição ou prestação do serviço objeto da relação de consumo.
4. A atividade de corretagem, regulada pelo art. 722 do Código Civil, possui natureza de intermediação, esgotando-se na aproximação das partes para celebração do negócio, sem participação na execução da obra ou ingerência no contrato principal.
5. O STJ afasta, como regra, a responsabilidade solidária da corretora pela restituição de valores pagos pelo comprador, exceto quando comprovada atuação além da mera intermediação, como falha específica nos serviços de corretagem, participação na incorporação ou integração ao mesmo grupo econômico.
6. No caso concreto, não há prova de que a recorrente tenha extrapolado suas funções de intermediadora, inexistindo causa para responsabilizá-la solidariamente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso provido para reconhecer a ilegitimidade passiva da recorrente.

Tese de julgamento: "1. A corretora de imóveis não integra, em regra, a cadeia de fornecimento do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, sendo parte ilegítima para responder solidariamente pela devolução de valores pagos em caso de rescisão. 2. A responsabilidade solidária da corretora somente se configura quando sua atuação extrapola a mera intermediação, caracterizando falha específica na corretagem, participação na incorporação ou vínculo societário com a incorporadora".

Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor, art. 7º, parágrafo único; Código Civil, art. 722.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.155.898/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 11.3.2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.779.271/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1º. 6.2021.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de outubro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2539221 - RJ (2023/0432559-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO GUIMARÃES NESI - RJ135402
LEANDRO SOUZA DE MORAIS - RJ164183
LUIZ FELIPE SIQUEIRA CELIDONIO - RJ143864
AGRAVADO : MARIA ELISABETE MENDES MARQUES
ADVOGADO : RAQUEL LOIOLA DO NASCIMENTO - RJ209268
INTERES. : CHL CXLIX INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA. NÃO INTEGRAÇÃO À CADEIA DE FORNECIMENTO. AGRADO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por SAWALA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. contra decisão monocrática que negara provimento a agravo em recurso especial, mantendo acórdão que reconheceu sua responsabilidade solidária pela restituição integral de valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, incluindo comissão de corretagem, sob fundamento de integração à cadeia de consumo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a corretora de imóveis integra a cadeia de fornecimento prevista no Código de Defesa do Consumidor, respondendo solidariamente com a incorporadora pela restituição de valores em caso de rescisão contratual; (ii) saber se, no caso concreto, há circunstâncias excepcionais que justifiquem a responsabilidade solidária da corretora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A responsabilidade solidária no âmbito do CDC exige que o agente integre a cadeia de fornecimento, atuando diretamente na produção, distribuição ou prestação do serviço objeto da relação de consumo.

4. A atividade de corretagem, regulada pelo art. 722 do Código Civil, possui natureza de intermediação, esgotando-se na aproximação das partes para celebração do negócio, sem participação na execução da obra ou ingerência no contrato principal.

5. O STJ afasta, como regra, a responsabilidade solidária da corretora pela restituição de valores pagos pelo comprador, exceto quando comprovada atuação além da mera intermediação, como falha específica nos serviços de corretagem, participação na incorporação ou integração ao mesmo grupo econômico.

6. No caso concreto, não há prova de que a recorrente tenha extrapolado suas funções de intermediadora, inexistindo causa para responsabilizá-la solidariamente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso provido para reconhecer a ilegitimidade passiva da recorrente.

Tese de julgamento: "1. A corretora de imóveis não integra, em regra, a cadeia de fornecimento do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, sendo parte ilegítima para responder solidariamente pela devolução de valores pagos em caso de rescisão. 2. A responsabilidade solidária da corretora somente se configura quando sua atuação extrapola a mera intermediação, caracterizando falha específica na corretagem, participação na incorporação ou vínculo societário com a incorporadora".

Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor, art. 7º, parágrafo único; Código Civil, art. 722.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.155.898/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11.3.2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.779.271/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1º. 6.2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SAWALA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. contra a decisão de fls. 1.391-1.396, que negou provimento ao agravo.

A agravante alega que a decisão monocrática equivocou-se ao aplicar a Súmula n. 211 do STJ, pois a matéria foi suscitada no recurso de apelação e nos embargos de declaração, conforme os arts. 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do CPC, mas o Tribunal *a quo* não se pronunciou sobre a ausência de provas de que a corretora tenha recebido valores além da comissão de corretagem, configurando enriquecimento sem causa (fls. 1.401-1.405).

Afirma que a decisão monocrática aplicou indevidamente a Súmula n. 83 do STJ, pois a Sawala não integra a cadeia de consumo, conforme os arts. 722 e 725 do Código Civil, e não possui responsabilidade pelo desfazimento do negócio jurídico (fls. 1.409-1.411).

Sustenta que a condenação à restituição de valores que não recebeu viola o art. 373, I, do CPC, pois a Sawala atuou apenas como intermediadora (fls. 1.416-1.417).

Requer o provimento do agravo interno para que se reforme a decisão monocrática e se admita o recurso especial, reformando-se também o acórdão do Tribunal local (fls. 1.420-1.421).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 1.428.

É o relatório.

VOTO

No presente caso, a Corte de origem reconheceu que a ora agravante é parte legítima quanto aos pedidos formulados no processo, porquanto participou da cadeia econômica de produção e distribuição, em atenção ao art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, e que isso a torna responsável solidariamente pela restituição integral das parcelas pagas pela autora, incluindo a comissão de corretagem, conforme a Súmula n. 543 do STJ, devido à culpa exclusiva do promitente vendedor pelos danos causados.

Observa-se que a decisão da Corte de origem está fundamentada na solidariedade passiva prevista no Código de Defesa do Consumidor, que permite ao consumidor exercer suas pretensões contra qualquer um dos participantes da cadeia econômica de produção, circulação e distribuição de produtos ou prestação de serviços.

Desse modo, o acórdão da apelação, integrado pelo acórdão dos embargos de declaração, não apresenta omissão ou contradição conforme os arts. 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

Por outro lado, no que se refere à controvérsia de definir se a imobiliária (corretora) possui responsabilidade solidária com a incorporadora pela devolução de valores pagos pelo adquirente em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, seja por inadimplemento da construtora, seja por iniciativa do comprador.

Registre-se que o STJ firmou entendimento no sentido de afastar a referida solidariedade como regra.

A propósito: REsp n. 2.155.898/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 11/3/2025, DJEN de 18/3/2025 e AgInt no REsp n. 1.779.271/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 25/6/2021.

O referido posicionamento ampara-se na distinção entre a conceituação de cadeia de fornecimento e a atuação da corretora de imóveis.

Destaca-se que a teoria da cadeia de fornecimento, basilar no Direito do Consumidor, pressupõe a união de esforços e atividades entre múltiplos agentes econômicos com a finalidade comum de ofertar um produto ou serviço no mercado.

Nesse contexto, a responsabilidade solidária dela decorrente alcança todos aqueles que, de alguma forma, participaram da introdução do bem ou serviço na relação de consumo e para que um agente seja considerado parte da cadeia de consumo é indispensável que sua atividade guarde relação direta com o serviço ou produto final. Em outras palavras, sua participação deve contribuir efetivamente para a existência ou a qualidade do que foi entregue ao consumidor.

No caso específico do contrato de corretagem, o Código Civil, em seu art. 722, estabelece que:

Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Da análise do dispositivo, extrai-se que a atuação da corretora de imóveis é, por sua natureza, de intermediação. Seu papel consiste em aproximar as partes – comprador e vendedor – para a concretização de um negócio jurídico. A corretora não participa da execução da obra, não interfere no cronograma de entrega, nem tem ingerência sobre as atividades de incorporação imobiliária.

Assim, sua atividade-fim se esgota na intermediação bem-sucedida, não se confundindo com o objeto do contrato principal, que é a aquisição da unidade imobiliária. Por não integrar a cadeia de fornecimento do imóvel em si, a corretora não pode, em regra, ser responsabilizada solidariamente pela devolução dos valores pagos pelo bem.

Ressalte-se, todavia, que tal entendimento não é absoluto. A responsabilidade solidária da corretora poderá ser reconhecida em situações excepcionais, nas quais sua conduta ultrapassa a mera intermediação.

Cito, a título de exemplo:

- a) Falha na prestação do próprio serviço de corretagem: quando a imobiliária age com negligência, imprudência ou fornece informações falsas ou omissas que induzam o consumidor a erro;
- b) Participação direta na incorporação: quando se constata que a corretora atuou também em atividades próprias da incorporadora ou construtora;
- c) Integração ao mesmo grupo econômico: quando a imobiliária e a incorporadora pertencem ao mesmo conglomerado empresarial, apresentando-se ao consumidor como uma única entidade.

Na ausência de tais circunstâncias, que devem ser devidamente comprovadas nos autos, prevalece a tese da ilegitimidade da corretora para responder pela restituição de valores relativos ao contrato de compra e venda rescindido.

No caso dos autos, a pretensão de ressarcimento dirige-se contra a rescisão do contrato de compra e venda, e não contra uma falha específica nos serviços de corretagem.

Desse modo, não havendo demonstração de que a recorrente extrapolou suas funções de intermediadora, impõe-se o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva para a causa.

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo em recurso especial e dar provimento ao recurso especial, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva da recorrente, SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA.**

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0432559-6

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 2.539.221 /
RJ

Números Origem: 00348499220168190208 202324509462

PAUTA: 02/09/2025

JULGADO: 07/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO GUIMARÃES NESI - RJ135402
LEANDRO SOUZA DE MORAIS - RJ164183
LUIZ FELIPE SIQUEIRA CELIDONIO - RJ143864
AGRAVADO : MARIA ELISABETE MENDES MARQUES
ADVOGADO : RAQUEL LOIOLA DO NASCIMENTO - RJ209268
INTERES. : CHL CXLIX INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SAWALA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO GUIMARÃES NESI - RJ135402
LEANDRO SOUZA DE MORAIS - RJ164183
LUIZ FELIPE SIQUEIRA CELIDONIO - RJ143864
AGRAVADO : MARIA ELISABETE MENDES MARQUES
ADVOGADO : RAQUEL LOIOLA DO NASCIMENTO - RJ209268
INTERES. : CHL CXLIX INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

 2023/0432559-6 - AREsp 2539221 Petição : 2024/0108455-3 (AgInt)