RECURSO ESPECIAL Nº 2029628 - MG(2022/0307589-7)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	JOAO DO AMARAL MESQUITA NETO
RECORRENTE	:	MARIA VIRGINIA NABUCO DO AMARAL MESQUITA NASSER
RECORRENTE	:	PEDRO PAULO NABUCO DO AMARAL MESQUITA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE AUGUSTO SILVA FARIA - MG089759
RECORRIDO	:	CARVALHO & SOARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	THALES LEITE FREITAS - MG104462 CASSIO SOARES DE OLIVEIRA - MG101455

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO E RESSARCIMENTO DE HONORÁRIOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. INEXISTÊNCIA. INTERESSE RECURSAL. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Rejeitado integralmente o pedido autoral, a parte ré não possuía interesse recursal, naquele momento processual, em impugnar a parte da sentença que afastou sua tese de ilegitimidade passiva. Desse modo, o recurso de apelação interposto exclusivamente pelo autor não ocasiona preclusão consumativa da matéria defensiva. Precedentes.

II. Dispositivo

2. Resultado do Julgamento: Recurso provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para novo julgamento do recurso de apelação quanto à tese de ilegitimidade passiva, com afastamento da multa do art. 1.026 do CPC.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.986.909/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28.02.2023, DJe 02.03.2023; STJ, REsp 1.547.777/PR, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 03.12.2015, DJe 01.02.2016.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA54863299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/03/2026 10:58:16
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 1d19a929-3ac1-458e-a57d-7b1136d8ee59

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA54863299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/03/2026 10:58:16
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 1d19a929-3ac1-458e-a57d-7b1136d8ee59

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2029628 - MG (2022/0307589-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	JOAO DO AMARAL MESQUITA NETO
RECORRENTE	:	MARIA VIRGINIA NABUCO DO AMARAL MESQUITA NASSER
RECORRENTE	:	PEDRO PAULO NABUCO DO AMARAL MESQUITA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE AUGUSTO SILVA FARIA - MG089759
RECORRIDO	:	CARVALHO & SOARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	THALES LEITE FREITAS - MG104462 CASSIO SOARES DE OLIVEIRA - MG101455

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO E RESSARCIMENTO DE HONORÁRIOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. INEXISTÊNCIA. INTERESSE RECURSAL. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Rejeitado integralmente o pedido autoral, a parte ré não possuía interesse recursal, naquele momento processual, em impugnar a parte da sentença que afastou sua tese de ilegitimidade passiva. Desse modo, o recurso de apelação interposto exclusivamente pelo autor não ocasiona preclusão consumativa da matéria defensiva. Precedentes.

II. Dispositivo

2. Resultado do Julgamento: Recurso provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para novo julgamento do recurso de apelação quanto à tese de ilegitimidade passiva, com afastamento da multa do art. 1.026 do CPC.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.986.909/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28.02.2023, DJe 02.03.2023; STJ, REsp 1.547.777/PR, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 03.12.2015, DJe 01.02.2016.

Documento eletrônico VDA53709466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 02/02/2026 16:18:55
Código de Controle do Documento: 6fa3f454-95f2-422c-baa2-3ba77bedddd3

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e “c”, da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 651):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO, CUMULADA COM PEDIDO DE RESSARCIMENTO DE HONORÁRIOS. CONTRATO DE CORRETAGEM COM CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE. PARTICIPAÇÃO NO INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES. CONCLUSÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR MEDIAÇÃO DE OUTRO CORRETOR. CAUSA NÃO EXCLUDENTE. MEAÇÃO DA COMISSÃO. RAZOABILIDADE. CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO. DANO MATERIAL NÃO CONFIGURADO. - Pela interpretação conferida ao artigo 725, do CCB, o direito do corretor aos honorários surgirá quando o resultado da mediação for obtido (resultado útil da corretagem), e não quando o negócio principal se realizar pelas partes. - Existindo cláusula de exclusividade, a comissão é devida ao corretor contratado independente da sua atuação na venda do imóvel, salvo se com provada sua inércia ou ociosidade (art.726, do CCB). - Demonstrado que o corretor não se manteve inerte ou ocioso e que trabalhou em busca da venda do imóvel, é devida a remuneração da corretagem à imobiliária contratada, mesmo que a transação tenha se concluído diretamente com o proprietário. - A teor da orientação do colendo STJ, os gastos provenientes da contratação de advogado para a defesa em juízo dos interesses da parte não constitui ilícito capaz de gerar dano material passível de indenização, tendo em vista estar inserido no exercício regular do contraditório e da ampla defesa.

Os embargos de declaração foram rejeitados, com aplicação de multa (fls. 701-706).

Em suas razões (fls. 711-726), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 1.022 e 489 do CPC, por "*falta de pronunciamento sobre a questão da ilegitimidade passiva dos recorrentes Maria Virginia e Pedro, embora devidamente conste nas contrarrazões de apelação, conforme o artigo 1.009, § 1º do CPC*" (fl. 725);

(ii) arts. 1.009, § 1º, do CPC e 661, § 1º, do CC, sob alegação de que, "*se a demanda foi julgada totalmente improcedente e o artigo 1.009, § 1º do CPC autoriza a discussão quando levantada através de contrarrazões de apelação, está-se diante de ausência de interesse recursal acaso a apelação fosse interposta por aqueles recorrentes. Com todo o respeito, caberia ao E. Tribunal Mineiro se posicionar sobre a ilegitimidade passiva exposta nas contrarrazões de apelação dos ora recorrentes, sendo equivocado o entendimento de manutenção daqueles recorrentes no polo passivo, bem como, a tese de se exigir a apresentação de recurso de apelação. A simples olhadela no documento de ID 20070145 (contrato de autorização de venda de imóveis) já é suficiente para concluir que em nenhum momento os recorrentes Pedro Paulo e Maria Virgínia anuíram ou vincularam-se com a exclusividade pretendida ou com o contrato de corretagem inicialmente firmado com a imobiliária recorrida" (fl. 714). Aduz que, "não*

Documento eletrônico VDA53709466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 02/02/2026 16:18:55
Código de Controle do Documento: 6fa3f454-95f2-422c-baa2-3ba77bedddd3

sendo o caso de se anular o julgamento de segundo de grau, conforme será fundamentado a seguir, roga para que seja acolhida a preliminar suscitada em contestação e repisada em contrarrazões de apelação, para o fim de se reconhecer a ilegitimidade passiva dos recorrentes Maria Virgínia e Pedro, extinguindo a ação em relação a eles nos termos do artigo 485, VI do CPC" (fl. 715);

(iii) arts. 725 e 726 do CC, tendo em vista que, "*não sendo impugnado pela recorrida que o Sr. Antônio foi quem de fato atuou e concluiu a negociação através de seu trabalho, argumentação, junto à Usina arrendatária da fazenda vendida. E ainda, de que a recorrida somente mostrou a fazenda através de uma camionete aos compradores, há que se reconhecer a inércia ou ociosidade dela. Exigir dos recorrentes o pagamento de comissão à recorrida é empobrecê-los injustamente, já que demonstração da fazenda através da camionete pelo corretor da recorrida constituiu mera aproximação dos compradores à fazenda, estando ausente a participação efetiva no resultado útil do negócio. Portanto, requer o reconhecimento da improcedência da presente demanda, reformando, pois, o v. acórdão proferido em segunda instância*" (fls. 717-718); e

(iii) arts. 1.022 e 1.026 do CPC, por "*inexistência de finalidade protelatória dos embargos de declaração*" (fl. 726).

Contrarrazões apresentadas (fls. 742-748).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

Na origem, CARVALHO E SOARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ajuizou ação de cobrança de comissão, cumulada com pedido de ressarcimento de honorários contra JOÃO DO AMARAL MESQUITA NETO.

O Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Passos julgou improcedente o pedido (fls. 540-548).

O TJMG deu parcial provimento ao recurso da parte autora para, "*reformando em parte a v. sentença primeva, para julgar parcialmente procedentes os pedidos iniciais e condenar os réus ao pagamento da quantia de R$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) à apelante, devida m ente atualizada, com correção monetária pelos índices da CG J/TJMG, desde a assinatura do contrato de com pra e venda, e os juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação*" (fl. 670).

A parte ré opôs embargos de declaração, alegando omissão, tendo em vista que, "*em suas contrarrazões, utilizando-se do disposto no artigo 1.009, § 1º do CPC, levantaram preliminar de ilegitimidade passiva dos embargantes Maria Virginia e Pedro*

Documento eletrônico VDA53709466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 02/02/2026 16:18:55
Código de Controle do Documento: 6fa3f454-95f2-422c-baa2-3ba77bedddd3

Paulo. As razões para o levante foi que o embargante João Mesquita não possuía autorização, menos ainda, procuração específica e na forma da lei, de Maria Virginia e Pedro Paulo, para formalizar o contrato de corretagem documento digital n. 14 desses autos, 200701454 em primeiro grau" (fl. 677).

Ao julgar os embargos de declaração, o Tribunal de origem afirmou que, "*em relação à omissão quanto à ilegitimidade passiva dos réus Maria Virgínia e Pedro Paulo, isto porque o embargante João Mesquita não possuía autorização ou procuração específica para formalizar o contrato de corretagem, vejo que, apesar de ter sido enfrentada e afastada pela sentença, não foi objeto de irresignação em recurso. Inexistindo recurso próprio da parte interessada quanto à rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva assinalada na sentença, opera-se a preclusão de rediscutir o tema, impondo-se o não conhecimento da preliminar renovada em sede de contrarrazões. Embora matéria de ordem pública seja insuscetível de preclusão temporal, podendo ser arguida a qualquer tempo e grau de jurisdição, está sujeita à preclusão consumativa*" (fls. 703-704).

Contudo, tendo sido julgada improcedente a ação, não haveriam, naquele momento processual, interesse recursal dos réus em interpor recurso de apelação para discutir a parte da sentença que afastou a tese de ilegitimidade passiva. Nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATOS DE EMPRÉSTIMO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. POSSIBILIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO NA ESPÉCIE. OBSERVÂNCIA DOS LIMITES DA LIDE. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO REVISIONAL. TERMO INICIAL. ASSINATURA DO CONTRATO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. BASE DE CÁLCULO. PROVEITO ECONÔMICO.
>
> [...]
>
> 4. Se a sentença julgar integralmente improcedente a pretensão autoral, apesar de afastar a prescrição alegada pelo réu, não haverá interesse recursal deste para fazer prevalecer a tese relativa à prescrição. Assim, a interposição de recurso apenas pelo autor não acarreta a preclusão consumativa da matéria naquele momento processual. Nessa linha, na espécie, o reconhecimento da prescrição parcial da pretensão pela Corte de origem, em razão de argumento suscitado nas contrarrazões de apelação, não violou a coisa julgada nem configurou julgamento proferido fora dos limites da lide.
>
> [...]
>
> 7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.
>
> (REsp n. 1.986.909/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 2/3/2023.)

> PROCESSO CIVIL. ACÓRDÃO EXTINTIVO DO PROCESSO SEM EXAME DO MÉRITO. AUSÊNCIA DE RECURSO DO AUTOR. FALTA DE INTERESSE DO RÉU PARA RECORRER. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

Documento eletrônico VDA53709466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 02/02/2026 16:18:55
Código de Controle do Documento: 6fa3f454-95f2-422c-baa2-3ba77bedddd3

> 1. O réu não tem interesse de recorrer contra acórdão que decretou a extinção do processo sem exame do mérito, visando a obter decisão de improcedência do pedido.
>
> 2. Recurso especial não conhecido.
>
> (REsp n. 1.547.777/PR, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/12/2015, DJe de 1/2/2016.)

Desse modo, levantada nas contrarrazões ao recurso de apelação da parte autora a questão relativa à ilegitimidade passiva, a matéria deveria ter sido conhecida pelo Tribunal de origem, inclusive por se tratar de matéria de ordem pública.

Ficam prejudicadas as demais alegações.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para novo julgamento do recurso de apelação quanto à tese de ilegitimidade passiva. Por conseguinte, afasto a multa do art. 1.026 do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA53709466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 02/02/2026 16:18:55
Código de Controle do Documento: 6fa3f454-95f2-422c-baa2-3ba77bedddd3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.029.628 / MG

Número Registro: 2022/0307589-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000170473508001 10000170473508002 10000170473508003 10000170473508004 10000170473508005 50008453520178130479

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	JOAO DO AMARAL MESQUITA NETO
RECORRENTE	:	MARIA VIRGINIA NABUCO DO AMARAL MESQUITA NASSER
RECORRENTE	:	PEDRO PAULO NABUCO DO AMARAL MESQUITA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE AUGUSTO SILVA FARIA - MG089759
RECORRIDO	:	CARVALHO & SOARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	THALES LEITE FREITAS - MG104462 CASSIO SOARES DE OLIVEIRA - MG101455

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54847593 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:15:13
Código de Controle do Documento: 85cadbe9-2121-4800-8e73-904cba861976

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54847593 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:15:13
Código de Controle do Documento: 85cadbe9-2121-4800-8e73-904cba861976