AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2355527 - SP (2023/0142720-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS
ADVOGADA	:	MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	:	ELISSON LEANDRO GARCIA PASCOAL
AGRAVADO	:	JACQUELINE LOPES
ADVOGADO	:	DANIELA BIANCONI ROLIM POTADA - SP205264
INTERES.	:	FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS. FIXAÇÃO. PROVEITO ECONÔMICO. BASE DE CÁLCULO. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

1. A decisão agravada deixou claro que os honorários sucumbenciais devem ser fixados sobre o valor pago a título de comissão de corretagem, que, no caso, foi o proveito econômico obtido.

2. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel" (AgRg no AREsp n. 514.317/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe 16/9/2015).

3. O valor a ser utilizado para a base de cálculo dos honorários será aquele pago no momento da efetiva venda/compra do imóvel, ou seja, o valor efetivamente pago à título de comissão de corretagem.

Agravo interno improvido.

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 04/02/2025 a 10/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de fevereiro de 2025.

Documento eletrônico VDA45557160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 11/02/2025 17:34:24
Publicação no DJEN/CNJ de 14/02/2025. Código de Controle do Documento: e4f94657-e30e-4209-affa-92d4fea4f292

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA45557160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 11/02/2025 17:34:24
Publicação no DJEN/CNJ de 14/02/2025. Código de Controle do Documento: e4f94657-e30e-4209-affa-92d4fea4f292

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2355527 - SP (2023/0142720-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS
ADVOGADO	:	MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	:	ELISSON LEANDRO GARCIA PASCOAL
AGRAVADO	:	JACQUELINE LOPES
ADVOGADO	:	DANIELA BIANCONI ROLIM POTADA - SP205264
INTERES.	:	FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS. FIXAÇÃO. PROVEITO ECONÔMICO. BASE DE CÁLCULO. COMISSÃO DE CORRETAGEM.
1. A decisão agravada deixou claro que os honorários sucumbenciais devem ser fixados sobre o valor pago a título de comissão de corretagem, que, no caso, foi o proveito econômico obtido.
2. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel" (AgRg no AREsp n. 514.317/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe 16/9/2015).
3. O valor a ser utilizado para a base de cálculo dos honorários será aquele pago no momento da efetiva venda/compra do imóvel, ou seja, o valor efetivamente pago à título de comissão de corretagem.
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial (fls. 485-488).

A parte agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 400):

Documento eletrônico VDA44848717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/12/2024 18:28:29
Código de Controle do Documento: c09ecfaf-7733-4a5a-ad33-74d982d1c222

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE DESPESAS COM COMISSÃO DE CORRETAGEM - REGULARIDADE DA COBRANÇA PORQUE PREVIAMENTE INFORMADA AO COMPRADOR, CONSOANTE DECIDIU O C. STJ EM SEDE DE JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO (TEMAS 938 E 939) – DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO – SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO PROVIDO COM ALTERAÇÃO DA DISCIPLINA RELATIVA À DISTRIBUIÇÃO DOS ENCARGOS DA SUCUMBÊNCIA.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 410-412 e 427-431).

Alega a agravante que a decisão agravada quanto à fixação da verba honorária, diverge da jurisprudência deste STJ, pois deveria ter incidido sobre o valor da causa ou do proveito econômico obtido.

Aduz que os pedidos formulados incluem "(i) a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem; (ii) a devolução dos cheques sustados, correspondente ao restante do valor da comissão devido, mas não quitado; e (iii) indenização por danos morais" (fl. 500).

Sustenta que, por se tratar de sentença de improcedência, há identidade entre o valor da causa e o proveito econômico obtido, sendo que o valor da causa corresponde à soma de todos os pedidos, e o proveito econômico abrange não apenas os valores efetivamente desembolsados, mas as verbas das quais os agravados buscavam se desobrigar, no caso, o montante que seria quitado por meio de cheque e o valor da indenização pretendido.

Assevera que fixar a verba honorária valendo-se do montante pago a título de comissão de corretagem não corresponderia ao proveito econômico obtido, que, no presente caso, seria a soma de todos os pedidos rejeitados e não somente da condenação fixada na sentença, pois a corretora teria vencido totalmente a demanda.

Alega que os honorários deveriam ter sido fixados sobre "o valor da causa, que na hipótese em análise, equivale ao proveito econômico obtido pela corretora patrocinada pelos agravantes" (fl. 501).

Ressalta que, "apesar da similaridade entre os valores de causa e o proveito econômico obtido, a Agravante insiste no valor da causa, posto que a fixação de base de cálculo considerando valor ilíquido poderá impactar em complicação em sede de execução" (fl. 501).

Conclui requerendo que, "caso assim não se entenda, pede a Agravante ao

Documento eletrônico VDA44848717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/12/2024 18:28:29
Código de Controle do Documento: c09ecfaf-7733-4a5a-ad33-74d982d1c222

menos que seja esclarecido que a base de cálculo é o valor da comissão de corretagem, qual seja, R$ 44.758,65, conforme fl. 47 dos autos e não apenas sobre o valor efetivamente pago R$ 23.091,75" (fl. 501).

Pugna, por fim, pelo provimento do agravo interno e pela reconsideração da decisão monocrática.

A parte agravada não apresentou contrarrazões (fls. 507-508).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Conforme consignado na decisão agravada, os honorários foram fixados sobre o valor pago a título de comissão de corretagem, que, no caso, foi o proveito econômico obtido.

A propósito, cito o excerto da decisão agravada (fls. 486-487):

> A sentença condenou a empresa FREMA ao pagamento de 10% de honorários sobre a condenação, que, no caso, era o valor da comissão de corretagem.
> O Tribunal Estadual, examinando, no recurso de apelação interposto por Frema Consultoria Imobiliária Ltda., a questão da importância paga a título de comissão de corretagem, deu provimento ao recurso decidindo que essa comissão não deveria ser restituída aos ora agravados, motivo pelo qual inverteu os ônus da sucumbência, mantendo os honorários sobre o valor atualizado da condenação.
> O critério foi discutido no julgamento de dois embargos de declaração opostos pelos ora agravantes, pretendendo esclarecer se a verba incidiria sobre o valor da causa ou sobre o valor da condenação (fls. 410-412 e 427-431), tendo sido mantido pelo Tribunal Estadual em 10% sobre o valor atualizado da condenação.
> Os recorrentes têm razão em dizer que, se não há mais condenação, não receberão nada a título de honorários de sucumbência.
> Nesse contexto, não é o caso de fixar os honorários sobre o valor da causa, pois essa foi calculada envolvendo, além da comissão de corretagem, outros valores do contrato, razão pela qual os honorários sucumbenciais devem ser fixados sobre o valor pago a título de comissão de corretagem, que, no caso, é o proveito econômico obtido.

Sobre a base de cálculo para a fixação da verba honorária, esta Corte

Documento eletrônico VDA44848717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/12/2024 18:28:29
Código de Controle do Documento: c09ecfaf-7733-4a5a-ad33-74d982d1c222

Superior pacificou o entendimento de que o CPC/2015 tornou mais objetivo o processo de determinação da verba sucumbencial, introduzindo, na conjugação dos §§ 2º e 8º do art. 85, ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria.

Tem-se, então, a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II. a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II. b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º)" (REsp n. 1.746.072/PR, Segunda Seção, julgado em 13/2/2019, DJe de 29/3/2019).

Na hipótese dos autos, a decisão agravada deixou claro que os honorários sucumbenciais devem ser fixados sobre o valor pago a título de comissão de corretagem, que, no caso, foi o proveito econômico obtido.

A agravante ainda aduziu que, "apesar da similaridade entre os valores de causa e o proveito econômico obtido, a Agravante insiste no valor da causa, posto que a fixação de base de cálculo considerando valor ilíquido poderá impactar em complicação em sede de execução" (fl. 501).

Ocorre, no entanto, que a apuração dos referidos valores pode ser diferida para a fase de liquidação de sentença, quando será possível determinar o exato montante a ser pago a título de honorários.

Nesse ponto, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que, "havendo proveito econômico, não há vedação para que o valor arbitrado a título de honorários seja apurado em sede de liquidação da condenação" (AgInt no REsp n. 1.879.482/DF, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 7/12/2020). No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 1.472.988/MS, Quarta Turma, julgado em 17/12/2019, DJe de 19/12/2019; AgInt no AREsp n. 1.557.929/SP, Quarta Turma, julgado em 23/3/2020, DJe de 26/3/2020.

Quanto ao pedido de esclarecimento acerca do valor a ser utilizado para a base de cálculo dos honorários, inicialmente, cumpre explicar que, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a

Documento eletrônico VDA44848717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/12/2024 18:28:29
Código de Controle do Documento: c09ecfaf-7733-4a5a-ad33-74d982d1c222

comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel" (AgRg no AREsp n. 514.317/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe 16/9/2015).

A propósito, cito:

> 7. A comissão de corretagem por intermediação imobiliária é devida se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem no resultado útil pretendido, qual seja no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.
> [...]
> 11. Agravo interno não provido.
> (AgInt no REsp n. 1.973.116/TO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 23/6/2023.)

> 2. A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final, comprovado por registro de compra e venda ou qualquer outro documento hábil para demonstrar que houve conclusão da negociação.
> 3. Incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência do comprador, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes.
> Incidência da Súmula 83 do STJ no caso em questão.
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.142.647/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

Nesse contexto, o valor a ser utilizado para a base de cálculo dos honorários será aquele pago no momento da efetiva venda/compra do imóvel, ou seja, o valor efetivamente pago a título de comissão de corretagem.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA44848717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/12/2024 18:28:29
Código de Controle do Documento: c09ecfaf-7733-4a5a-ad33-74d982d1c222

Documento eletrônico VDA44848717 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/12/2024 18:28:29
Código de Controle do Documento: c09ecfaf-7733-4a5a-ad33-74d982d1c222

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.355.527 / SP

Número Registro: 2023/0142720-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11171132720158260100 11171132720158260100050000 11171132720158260100050001
20210000939545 20210001037783 20220000321135

Sessão Virtual de 04/02/2025 a 10/02/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS
ADVOGADA	: MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	: ELISSON LEANDRO GARCIA PASCOAL
AGRAVADO	: JACQUELINE LOPES
ADVOGADO	: DANIELA BIANCONI ROLIM POTADA - SP205264
INTERES.	: FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS
ADVOGADA	: MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - SP355634
AGRAVADO	: ELISSON LEANDRO GARCIA PASCOAL
AGRAVADO	: JACQUELINE LOPES
ADVOGADO	: DANIELA BIANCONI ROLIM POTADA - SP205264
INTERES.	: FREMA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

Documento eletrônico VDA45540636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/02/2025 00:31:08
Código de Controle do Documento: fc723830-5417-4127-9de1-1c3c93f0c7ec

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/02/2025 a 10/02/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45540636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/02/2025 00:31:08
Código de Controle do Documento: fc723830-5417-4127-9de1-1c3c93f0c7ec