SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2444835 - SP (2023/0274568-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	PRICE BRASIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO	:	EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404
AGRAVADO	:	SIDNEI LIMA CAETANO
AGRAVADO	:	CRHISTIANE DA SILVA SAMPAIO
ADVOGADO	:	CHARLEMAGNE GERARD FONTINATI - SP313985

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO JURÍDICO NÃO CONCRETIZADO. AUSÊNCIA. FINANCIAMENTO BANCÁRIO. RESULTADO DA MEDIAÇÃO. INEXISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
1. A revisão das matérias referentes à comissão de corretagem e condenação por danos morais demanda a análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58176791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:25:56
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: a57d43dd-1dbc-4694-b112-0cea7eccbd5f

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2444835 - SP (2023/0274568-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	PRICE BRASIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO	:	EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404
AGRAVADO	:	SIDNEI LIMA CAETANO
AGRAVADO	:	CRHISTIANE DA SILVA SAMPAIO
ADVOGADO	:	CHARLEMAGNE GERARD FONTINATI - SP313985

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO JURÍDICO NÃO CONCRETIZADO. AUSÊNCIA. FINANCIAMENTO BANCÁRIO. RESULTADO DA MEDIAÇÃO. INEXISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
1. A revisão das matérias referentes à comissão de corretagem e condenação por danos morais demanda a análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por PRICE BRASIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial

O apelo nobre, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"Apelação Cível. Corretagem. Ação de indenização por danos materiais e morais. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Intermediação da ré na venda de imóvel aos autores. Compromisso de compra e venda assinado pelas partes. Desistência do negócio porque não houve liberação do financiamento pelo agente financeiro. Ausência de resultado útil. Existência de motivação jurídica para o desfazimento do negócio. Recusa do financiamento pela instituição financeira que não revela culpa dos adquirente pela não efetivação da compra e venda. Comissão de corretagem indevida. Precedentes. Danos morais evidenciados. Inserção da verba indevida cobrada no cadastro de devedores de órgão de proteção ao crédito. Recurso não provido."* (e-STJ fl. 363)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 372/396), a recorrente aponta a violação dos arts. 186, 421, 422, 725, 884 e 927 do Código Civil e 7º, 8º e 85 do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese: (i) que o serviço de corretagem foi integralmente prestado com a aproximação das partes e a assinatura do contrato de promessa de compra e venda; (ii) que a não concretização do negócio decorreu de fato imputável exclusivamente aos recorridos, não havendo falar em restituição de valores; e (iii) inexistência de ato ilícito apto a ensejar a condenação por danos morais.

Documento eletrônico VDA57296789 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:12
Código de Controle do Documento: 1cf77151-98fa-44e6-b1d4-bc6b619a8798

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 401/403), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 410/415), o que deu ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

No que diz respeito aos valores pagos a título de comissão de corretagem, as conclusões do tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

> *"(...) em caso análogo, no sentido de não ser devida a comissão de corretagem quando, não obstante a assinatura da promessa de venda e compra ou de reserva da unidade imobiliária, a compra e venda não se aperfeiçoou em razão da não obtenção pelos promissários adquirentes do financiamento bancário necessário ao pagamento do preço.*
>
> *A culpa pela não aprovação do financiamento não pode ser imputada aos compradores. Há nos autos, aliás, e-mail do representante da instituição financeira, informando que não foi aprovado o financiamento pretendido pelo requerente (fls. 252/273).*
>
> *Não se desconhece que o artigo 725 do Código Civil, em sua parte final, dispõe que a remuneração é devida ao corretor ainda que o resultado previsto no contrato de intermediação não se tenha efetivado por arrependimento das partes. No caso dos autos, contudo, houve motivação jurídica para o desfazimento do negócio, pois não ocorreu a liberação do financiamento imobiliário necessário."* (e-STJ fl. 368)

Além disso, o Tribunal local concluiu que a inscrição dos nomes dos autores em cadastro de inadimplentes de órgão de proteção ao crédito foi indevida, por decorrer da cobrança de comissão de corretagem inexigível, conforme o seguinte trecho:

> *"(...)*
>
> *Todavia, no presente caso, a ré não se limitou a apenas cobrar a verba indevida, promoveu sua inserção em cadastro de devedores de órgão de proteção ao crédito (cf. fls. 48/50), o que dá ensejo à indenização por dano moral em razão do abalo que isso gera à imagem dos autores no meio social e a seu acesso ao crédito.*
>
> *Trata-se de dano moral in re ipsa, constatado pela simples inserção nesse cadastro do valor não devido."* (e-STJ fl. 370)

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATAÇÃO CONDICIONADA À APROVAÇÃO DO FINANCIAMENTO. PROMESSA DE OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO NOS MOLDES DA SIMULAÇÃO REALIZADA PELO CORRETOR DE IMÓVEIS. NEGATIVA DO AGENTE FINANCEIRO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO VENDEDOR/CORRETOR. DEVOLUÇÃO*

Documento eletrônico VDA57296789 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:12
Código de Controle do Documento: 1cf77151-98fa-44e6-b1d4-bc6b619a8798

DA COMISSÃO. DEVIDA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO."
(AgInt no AREsp n. 1.494.511/MT, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe de 4/9/2020)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais já foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, não cabendo a majoração prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil por já estar no limite máximo estabelecido no § 2º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57296789 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:12
Código de Controle do Documento: 1cf77151-98fa-44e6-b1d4-bc6b619a8798

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.444.835 / SP

Número Registro: 2023/0274568-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10128659620218260068

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: PRICE BRASIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADO	: EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404
AGRAVADO	: SIDNEI LIMA CAETANO
AGRAVADO	: CRHISTIANE DA SILVA SAMPAIO
ADVOGADO	: CHARLEMAGNE GERARD FONTINATI - SP313985
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:58:10
Código de Controle do Documento: 62c01b69-cb3f-4e04-ab2e-5e601a974349