SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2125282 - PR (2024/0054988-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	LOKATELL BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	AUGUSTO JOSE BITTENCOURT - PR015438
		ELVIS BITTENCOURT - PR019015
		GUSTAVO MUSSI MILANI - PR032622
		REGIS PANIZZON ALVES - PR031923
AGRAVADO	:	EOLINO CAPELLO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	EDILCEIA REGINA CAPELLO
ADVOGADA	:	ALINE BIANCHI LOPES GARCIA - PR103044
AGRAVADO	:	WALCLEY CAVALHEIRO
ADVOGADO	:	MILTON MACHADO - PR047422
AGRAVADO	:	ROBSON SILVA - CONSULTORIA IMOBILIARIA
AGRAVADO	:	WRE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	WRE GESTÃO DE PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	PEDRO IVO MELO DE OLIVEIRA - PR033329
		HELENA MELO DE OLIVEIRA REBELLATO - PR049651
INTERES.	:	FERNANDA BAZANELLA MAGNABOSCO

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DIREITO NÃO RECONHECIDO. ANÁLISE DE FATOS E PROVAS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
1. Rever as conclusões do acórdão local em sede de recurso especial encontra óbice na Súmulas 5 e 7/STJ, tendo em vista a inviabilidade jurídica da análise de elementos fáticos e contratuais por parte do STJ.
5. Agravo não provido.

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, negar provimento ao 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 VDA58177107 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 16:24:38
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 2f4881cb-695c-415d-a353-7c263d816261

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58177107 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 16:24:38
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 2f4881cb-695c-415d-a353-7c263d816261

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2125282 - PR (2024/0054988-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	LOKATELL BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	AUGUSTO JOSÉ BITTENCOURT - PR015438
		ELVIS BITTENCOURT - PR019015
		GUSTAVO MUSSI MILANI - PR032622
		REGIS PANIZZON ALVES - PR031923
AGRAVADO	:	EOLINO CAPELLO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	EDILCEIA REGINA CAPELLO
ADVOGADA	:	ALINE BIANCHI LOPES GARCIA - PR103044
AGRAVADO	:	WALCLEY CAVALHEIRO
ADVOGADO	:	MILTON MACHADO - PR047422
AGRAVADO	:	ROBSON SILVA - CONSULTORIA IMOBILIARIA
AGRAVADO	:	WRE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	WRE GESTÃO DE PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	PEDRO IVO MELO DE OLIVEIRA - PR033329
		HELENA MELO DE OLIVEIRA REBELLATO - PR049651
INTERES.	:	FERNANDA BAZANELLA MAGNABOSCO

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DIREITO NÃO RECONHECIDO. ANÁLISE DE FATOS E PROVAS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
1. Rever as conclusões do acórdão local em sede de recurso especial encontra óbice na Súmulas 5 e 7/STJ, tendo em vista a inviabilidade jurídica da análise de elementos fáticos e contratuais por parte do STJ.
5. Agravo não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (LOKATELL) contra a decisão que não conheceu do recurso especial (e-STJ fls. 1.775/1.779).

Em suas razões (e-STJ fls. 1.782/1.790), a parte agravante alega violação aos arts. 726, 727 e 728 do Código Civil, pois os elementos para análise da tese estariam integralmente delineados no voto vencido proferido na Corte local, sem necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório ou de interpretação contratual.

Documento eletrônico VDA57296845 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 16:54:48
Código de Controle do Documento: 43edb92a-0910-49be-bd86-0bc289dc1b9f

Sustenta que os óbices das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça ficam superados a partir da análise do voto vencido, configurando hipótese de revaloração da prova.

Ademais, afirma que houve juízo positivo de admissibilidade do recurso especial pela 1ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, recomendando a submissão da controvérsia à Corte Superior (e-STJ fls. 1.751/1.759).

Por fim, requer, caso mantida a decisão agravada, a redução da majoração dos honorários advocatícios para 15%, em detrimento dos 50% aplicados.

Impugnação apresentada às e-STJ fls. 1.796/1.801.

É o relatório.

VOTO

Conforme assentado na decisão monocrática ora combatida, verifica-se que a insurgência não merece prosperar.

Ao não reconhecer o direito da recorrente à corretagem, pois o negócio jurídico fora celebrado após o prazo indicado no distrato entre ela e o proprietário do imóvel, assim se manifestou o TJPR, com robusta análise da prova e dos documentos coligido aos autos:

> *"(...) Nos autos da ação de cobrança tombada sob o nº 0038937-05.2017.8.16.0021, a imobiliária Lokatell requer a condenação do espólio de Eolino Capello ao pagamento de comissão de corretagem na ordem de R$ 840.000,00 – 6% sobre o valor da transação de R$ 14.000.000,00 -, ao argumento de ter sido ela quem prestou os serviços de intermediação entre a Havan (compradora) e o espólio de Eolino Capello (vendedor). O espólio de Eolino Capello defende que a venda foi concretizada em razão do trabalho prestado pelos corretores WRE Negócios Imobiliários Ltda., Walcley Cavalheiro e Chedid Consultoria Imobiliária, todos indicados no Compromisso de Compra e Venda entabulado com a Havan (mov. 125.5, p. 8 e 9) (...): (...)*
>
> *Bem delimitada a controvérsia, passo ao exame das provas documentais e orais encartadas ao feito. (...)*
>
> *Aglutinando as informações dos contratos, os depoimentos orais (pessoais e testemunhais) e os demais elementos encartados ao feito, chega-se à seguinte conclusão a respeito dos fatos.*
>
> *A aproximação entre a compradora do imóvel (Havan) e o vendedor do imóvel (espólio de Eolino Capello) foi principiada pela imobiliária Lokatell. Pelo interesse da que constam dos depoimentos pessoais, Havan de ter uma megaloja na cidade de Cascavel foi descoberto pelo Sr. Walcley Cavalheiro, que compartilhou a informação com os seus colegas de trabalho.*
>
> *A prospecção do imóvel que atenderia aos interesses da Havan, por sua vez, deve ser creditado à Sra. Fernanda Bazanella, que começou a dialogar com as herdeiras do espólio por meio de um contato seu (o Sr. Edimar, vulgo "baixinho"). Foi a Sra. Fernanda Bazanella, aliás, quem obteve a autorização do espólio para iniciar as tratativas do imóvel (mov. 1.5, p. 01).*
>
> *É importante pontuar que os 2 profissionais indicados acima atuavam como funcionários da imobiliária Lokatell. A Sra. Fernanda Bazanella era qualificada nos contratos como angariadora do negócio, mesmo porque, na época, ela não tinha o CRECI. O Sr. Walcley Cavalheiro, ao seu turno, era qualificado como o corretor de imóveis. Junto com eles, acompanhando as operações, estava o Sr. Robson Silva, que era o gestor de negócios da Lokatell. (...)*
>
> *Os contratos de intermediação da imobiliária Lokatell para a venda do terreno à Havan foram distratados em (08/10/2015 mov. 38.14), documento este que, pela sua relevância, será esmiuçado mais à frente.*
>
> *Desde o final de 2014 a imobiliária Lokatell não negociava fato este corroborado pelo testemunho do Sr. mais o imóvel com a Havan, Nilton Hang e de outras testemunhais, incluindo funcionários e colaboradores da*

Documento eletrônico VDA57296845 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 16:54:48
Código de Controle do Documento: 43edb92a-0910-49be-bd86-0bc289dc1b9f

própria imobiliária, como as Sras. Vanessa Barros de Souza Reis e Vera Dorani Fritz. (...)

É válido recordar que o instrumento particular de compra e venda ajustou o pagamento da comissão de corretagem em 35% para WRE Negócios Imobiliários Ltda., 30% para Walcley Cavalheiro e 35% para Chedid Consultoria Imobiliária (mov. 127.4, p. 08).

Este é o retrato dos fatos, sacramentados com base nos robustos elementos probatórios trazidos à colação.

(...)

Pelo 'Termo de Rescisão de Contrato – Opção Venda', datado de comitente (espólio de Eolino Capello) e corretora (imobiliária08/10/2015, Lokatell) distrataram os contratos de corretagem voltados à venda do , e convencionaram que, se a operação de compra eterreno para a Havan venda fosse efetivada a comissão de corretagem seriadentro de 6 meses, devida à Lokatell. (...)

(...)

Quer dizer, se o terreno do espólio de Eolino Capello fosse vendido à Havan até a comissão de corretagem seria da 08/04/2016, imobiliária Lokatell. Depois disto, não!

No caso colocado em mesa, como já pontuado, o Compromisso de Compra e Venda do imóvel foi entabulado entre o (mov. 127.4). espólio de Eolino Capello e a Havan no dia 26/09/2016

(...)

Se e as partes convencionaram que a comissão de corretagem seria devida à imobiliária Lokatell até então esta manifestação de 08/04 / 2016, vontade há de ser respeitada, revelando até certa contradição a cobrança de valores por venda efetivada em momento posterior." (e-STJ fls. 1.425/1.448 - grifou-se)

Diante de tal cenário, extrai-se que as conclusões do Tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos. Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57296845 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 16:54:48
Código de Controle do Documento: 43edb92a-0910-49be-bd86-0bc289dc1b9f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.125.282 / PR

Número Registro: 2024/0054988-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00406400520168160021 406400520168160021

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

Relator do AgInt

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

RECORRENTE	: BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	: LOKATELL BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: AUGUSTO JOSÉ BITTENCOURT - PR015438
	ELVIS BITTENCOURT - PR019015
	GUSTAVO MUSSI MILANI - PR032622
	REGIS PANIZZON ALVES - PR031923
RECORRIDO	: EOLINO CAPELLO - ESPÓLIO
REPR. POR	: EDILCEIA REGINA CAPELLO
ADVOGADA	: ALINE BIANCHI LOPES GARCIA - PR103044
RECORRIDO	: WALCLEY CAVALHEIRO
ADVOGADO	: MILTON MACHADO - PR047422
RECORRIDO	: ROBSON SILVA - CONSULTORIA IMOBILIARIA
RECORRIDO	: WRE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	: WRE GESTÃO DE PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: PEDRO IVO MELO DE OLIVEIRA - PR033329
	HELENA MELO DE OLIVEIRA REBELLATO - PR049651
INTERES.	: FERNANDA BAZANELLA MAGNABOSCO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

Documento eletrônico VDA58138651 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 00:50:30
Código de Controle do Documento: 2776f185-be56-4801-bfa9-dd2a90167466

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	: LOKATELL BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: AUGUSTO JOSÉ BITTENCOURT - PR015438
	ELVIS BITTENCOURT - PR019015
	GUSTAVO MUSSI MILANI - PR032622
	REGIS PANIZZON ALVES - PR031923
AGRAVADO	: EOLINO CAPELLO - ESPÓLIO
REPR. POR	: EDILCEIA REGINA CAPELLO
ADVOGADA	: ALINE BIANCHI LOPES GARCIA - PR103044
AGRAVADO	: WALCLEY CAVALHEIRO
ADVOGADO	: MILTON MACHADO - PR047422
AGRAVADO	: ROBSON SILVA - CONSULTORIA IMOBILIARIA
AGRAVADO	: WRE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	: WRE GESTÃO DE PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: PEDRO IVO MELO DE OLIVEIRA - PR033329
	HELENA MELO DE OLIVEIRA REBELLATO - PR049651
INTERES.	: FERNANDA BAZANELLA MAGNABOSCO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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 VDA58138651 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 00:50:30
Código de Controle do Documento: 2776f185-be56-4801-bfa9-dd2a90167466