SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2135750 - RJ (2024/0125656-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775 GIOVANNA ALBERTI GARGALAC PERES ESTEVES - SP493974
AGRAVADO	:	LUIZ ANTONIO MESSIBA DE SOUZA
ADVOGADOS	:	JANETE MARIA CASTRO FERREIRA - RJ126613 CHRISTIANE SANTIAGO DA SILVA - RJ139970 SILVANA DA MOTA BALBINO - RJ201827
INTERES.	:	MONICA ROCHA MARTINS
INTERES.	:	JOSE EDUARDO DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	CIDALIA MARIA DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	LUIZ HENRIQUE DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	ÉTICA BRASILBROKERS

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. DESISTÊNCIA PELOS VENDEDORES. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.

3. O tribunal de origem divergiu do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça ao determinar a restituição da comissão de corretagem, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que o negócio jurídico não foi concretizado pela desistência dos vendedores. Súmula nº 568/STJ.

4. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem e condenar a parte recorrida ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de abril de 2025.

Documento eletrônico VDA46914058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 19/04/2025 10:23:09
Publicação no DJEN/CNJ de 24/04/2025. Código de Controle do Documento: 7af4a3e8-0a89-4454-8be4-b862fe6d8bfb

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA46914058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 19/04/2025 10:23:09
Publicação no DJEN/CNJ de 24/04/2025. Código de Controle do Documento: 7af4a3e8-0a89-4454-8be4-b862fe6d8bfb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2135750 - RJ (2024/0125656-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775 GIOVANNA ALBERTI GARGALAC PERES ESTEVES - SP493974
AGRAVADO	:	LUIZ ANTONIO MESSIBA DE SOUZA
ADVOGADOS	:	JANETE MARIA CASTRO FERREIRA - RJ126613 CHRISTIANE SANTIAGO DA SILVA - RJ139970 SILVANA DA MOTA BALBINO - RJ201827
INTERES.	:	MONICA ROCHA MARTINS
INTERES.	:	JOSE EDUARDO DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	CIDALIA MARIA DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	LUIZ HENRIQUE DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	ÉTICA BRASILBROKERS

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. DESISTÊNCIA PELOS VENDEDORES. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.

3. O tribunal de origem divergiu do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça ao determinar a restituição da comissão de corretagem, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que o negócio jurídico não foi concretizado pela desistência dos vendedores. Súmula nº 568/STJ.

4. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem e condenar a parte recorrida ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - contra a decisão que conheceu parcialmente do recurso especial para negar-lhe provimento (e-STJ fls. 914/920).

Naquela oportunidade, concluiu-se pela ausência de negativa de prestação jurisdicional e pela incidência das Súmulas nºs 7 e 568/STJ.

Nas presentes razões, a agravante aduz que o tribunal de origem violou os arts. 489 e 1.022 do CPC, ao incorrer em contradição e omissões em relação a aspectos relevantes da causa.

Além disso, afirma que é incabível a aplicação do enunciado da Súmula nº 568/STJ. Isto porque a decisão monocrática aplicou jurisprudência que trata de casos em que houve a participação de uma construtora nas negociações, o que não existe no caso em tela.

Documento eletrônico VDA46446000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/03/2025 16:35:44
Código de Controle do Documento: ec870dc3-73c7-446a-a060-e5315d76a52c

Por fim, assevera que "*não pretende reexame de fatos e provas e sim quer ver a CORRETA QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DA SITUAÇÃO DISCUTIDA NO CASO, já que seu julgamento é manifestamente contrário ao acervo que compõe os autos e tal questão não esbarra no óbice da súmula 7 do STJ*" (e-STJ fl. 933).

Após o decurso do prazo, não foi apresentada impugnação (e-STJ fls. 943).

É o relatório.

VOTO

O agravo interno merece prosperar em parte.

Em virtude dos argumentos expostos pela agravante, reconsidero a decisão de fls. 914/920 (e-STJ) em relação à comissão de corretagem.

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, este deu parcial provimento à apelação "*para, reparando a sentença, rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva, e no mérito afastar a condenação da apelante em relação a todas as verbas pleiteadas, salvo aquela atinente à comissão de corretagem*" (e-STJ fl. 727).

Cumpre atentar que a sucumbência fixada na sentença foi mantida, a qual estabeleceu que

> *"(...) tendo em vista que o autor sucumbiu da menor parte de seu pedido, CONDENO os réus solidariamente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10 % (dez por cento), sobre o valor da condenação, na forma do parágrafo único do art. 86 do CPC. Transitada em julgado, e não havendo requerimento do credor, remetam-se os autos à Central de Arquivamento (art. 229-A, §1o, inc. I da CNCGJ, com a redação dada pelo Provimento CGJ no 20/2013) para recolhimento de eventuais custas devidas ao Estado, baixa e arquivo.*
>
> *(...)"* (e-STJ fl. 723).

Sobre a responsabilidade da recorrente pela devolução da comissão de corretagem, não há falar em qualquer contradição, pois tal matéria foi decidida de forma clara na origem.

É o que se colhe nos seguintes trechos do acórdão recorrido:

> *"(...)*
>
> *Por outro lado, embora possa integrar o polo passivo da relação processual, a atividade desempenhada pela corretora de imóveis é a intermediação do negócio jurídico, daí porque o descumprimento da obrigação contratual pelos promitentes vendedores, caracterizado pela desistência da venda do imóvel, não configura defeito na atividade de intermediação em foco.*
>
> *Com efeito, não há prova alguma de que a ré MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A tenha participado do negócio jurídico de promessa de compra e venda.*
>
> *Assim, não há como lhe imputar a responsabilidade pela inadimplência dos promitentes vendedores, cabendo-lhe apenas a restituição do valor referente à corretagem.*
>
> *Noutras palavras, não havendo solidariedade entre dos promitentes vendedores e a empresa corretora de imóveis MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A, esta não deve ser responsabilizada pela inexecução contratual perpetrada pela parte ré vendedora.*
>
> *Dessa forma, a ré MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A, não é responsável solidaria pela devolução da quantia dada como arras, princípio e pagamento, tampouco dos prejuízos suportados pelo autor pela não concretização do negócio jurídico, o qual, repita-se, não foi concretizado pela desistência dos vendedores, devendo arcar apenas com a devolução da quantia recebida a título de corretagem.*
>
> *(...)"* (e-STJ fls. 724/725).

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

Documento eletrônico VDA46446000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/03/2025 16:35:44
Código de Controle do Documento: ec870dc3-73c7-446a-a060-e5315d76a52c

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. ***Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.***

2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).

3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. ***Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.***

2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providencias que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

No que tange à responsabilidade da recorrente pela devolução da comissão de corretagem, com razão a agravante.

A respeito de tal ponto, o tribunal de origem decidiu o seguinte:

"(...)

Por outro lado, embora possa integrar o polo passivo da relação processual, a atividade desempenhada pela corretora de imóveis é a intermediação do negócio jurídico, daí porque o descumprimento da obrigação contratual pelos promitentes vendedores, caracterizado pela desistência da venda do imóvel, não configura defeito na atividade de intermediação em foco.

Com efeito, não há prova alguma de que a ré MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A tenha participado do negócio jurídico de promessa de compra e venda.

Assim, não há como lhe imputar a responsabilidade pela inadimplência dos promitentes vendedores, cabendo-lhe apenas a restituição do valor referente à corretagem.

Noutras palavras, não havendo solidariedade entre dos promitentes vendedores e a empresa corretora de imóveis MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A, esta não deve ser responsabilizada pela inexecução contratual perpetrada pela parte ré vendedora.

Dessa forma, a ré MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A, não é responsável solidaria pela devolução da quantia dada como arras, princípio e pagamento,

Documento eletrônico VDA46446000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/03/2025 16:35:44
Código de Controle do Documento: ec870dc3-73c7-446a-a060-e5315d76a52c

tampouco dos prejuízos suportados pelo autor pela não concretização do negócio jurídico, o qual, repita-se, não foi concretizado pela desistência dos vendedores, devendo arcar apenas com a devolução da quantia recebida a título de corretagem.

(...)" (e-STJ fls. 724/725 - grifou-se).

Com efeito, verifica-se que foi determinada a restituição da comissão de corretagem pelas instâncias ordinárias, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que o negócio jurídico não foi concretizado pela desistência dos vendedores.

Nesse contexto, tal entendimento diverge da jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que "*é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio*" (AGrg No AResp Nº 465.043/sp, Rel. Ministro João Otávio De Noronha, Terceira Turma, DJe de 19/5/2014).

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. POSTERIOR DESFAZIMENTO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.
1. Em obediência ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte agravante demonstrar o desacerto da decisão agravada mediante impugnação específica dos fundamentos nela adotados.
2. É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 2.284.900/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024.)

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CORRETAGEM. COMISSÃO DEVIDA. OBRIGAÇÃO DE APROXIMAÇÃO DAS PARTES. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que evidenciado, no recurso especial, o apontamento dos dispositivos de lei federal violados.
2. É firme a jurisprudência do STJ, no sentido de, "para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente. Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida" (REsp 1.072.397/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 15/9/2009, DJe de 9/10/2009).
3. Dentro desse contexto, tendo existido autorização para mediar a efetiva aproximação das partes por atuação do corretor, a comissão de corretagem é devida.
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, para determinar a obrigação de pagamento da comissão de corretagem."
(AgInt no AREsp n. 2.583.647/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE VALORES DE CORRETAGEM. NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DE ATO NORMATIVO QUE NÃO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EFETIVA APROXIMAÇÃO DOS NEGOCIANTES. CONFIGURAÇÃO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. Ação de cobrança de valores de corretagem em negociação de imóvel.

Documento eletrônico VDA46446000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/03/2025 16:35:44
Código de Controle do Documento: ec870dc3-73c7-446a-a060-e5315d76a52c

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
7. É devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário.
Precedentes.
8. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido."
(AgInt no AREsp n. 2.490.025/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024.)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE COBRANÇA. PROCEDÊNCIA. ARTS. 489 E 1.022, AMBOS DO NCPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO VENDEDOR. INTERMEDIAÇÃO EFETIVADA. COMISSÃO DEVIDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
2. Em razão do princípio da unirrecorribilidade recursal, para cada provimento judicial admite-se apenas um recurso, ocorrendo a preclusão consumativa ao que foi deduzido por último, porque electa una via non datur regressus ad alteram.
3. Não há falar em omissão e falta de fundamentação no acórdão, quando o julgador adota fundamentação clara e suficiente para embasar a sua decisão. Ausentes os requisitos do art. 1022 do NCPC.
4. Após o CC/02, a disposição contida em seu art. 725, segunda parte, dá novos contornos à discussão, visto que, nas hipóteses de arrependimento das partes, a comissão por corretagem permanece devida.
5. "É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio." (AgRg no AREsp nº 465.043/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, DJe de 19/5/2014) 6. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação firmada nesta Corte, aplica-se, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.
7. Agravo interno não provido."
(AgInt no REsp n. 1.828.390/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2020, DJe de 19/2/2020.)

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABIMENTO. DESISTÊNCIA DO VENDEDOR APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SÚMULA N. 83 /STJ. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF.
1. É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio. Súmula n. 83/STJ.
2. Incide a Súmula n. 7 do STJ se a tese defendida no recurso especial reclamar a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.
3. Aplica-se a Súmula n. 282/STF na hipótese em que a questão suscitada no recurso especial não tenha sido debatida no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.
4. Agravo regimental desprovido."
(AgRg no REsp n. 1.440.053/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 15/3/2016, DJe de 28/3/2016.)

Documento eletrônico VDA46446000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/03/2025 16:35:44
Código de Controle do Documento: ec870dc3-73c7-446a-a060-e5315d76a52c

Nesse contexto, o acórdão diverge da jurisprudência dominante desta Corte devendo ser reformado em relação à devolução da comissão de corretagem, com base na incidência da Súmula nº 568 /STJ.

Por fim, cumpre atentar que a procedência da pretensão de ver afastada a condenação em relação à comissão de corretagem implica na condenação da parte recorrida ao pagamento dos honorários advocatícios em favor dos patronos da parte ora recorrente, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, restando prejudicada a análise da violação do art. 86 do CPC.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem.

Em consequência, condeno a parte recorrida ao pagamento dos honorários advocatícios em favor dos patronos da parte ora recorrente, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

É o voto.

Documento eletrônico VDA46446000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/03/2025 16:35:44
Código de Controle do Documento: ec870dc3-73c7-446a-a060-e5315d76a52c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.135.750 / RJ

Número Registro: 2024/0125656-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01801493220138190001 202425101053

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775
		GIOVANNA ALBERTI GARGALAC PERES ESTEVES - SP493974
RECORRIDO	:	LUIZ ANTONIO MESSIBA DE SOUZA
ADVOGADOS	:	JANETE MARIA CASTRO FERREIRA - RJ126613
		CHRISTIANE SANTIAGO DA SILVA - RJ139970
		SILVANA DA MOTA BALBINO - RJ201827
INTERES.	:	MONICA ROCHA MARTINS
INTERES.	:	JOSE EDUARDO DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	CIDALIA MARIA DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	LUIZ HENRIQUE DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	ÉTICA BRASILBROKERS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

Documento eletrônico VDA46886270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:40:14
Código de Controle do Documento: c3c5989f-94ca-412b-b13d-2bb344929ad9

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	MF CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - SP243775
		GIOVANNA ALBERTI GARGALAC PERES ESTEVES - SP493974
AGRAVADO	:	LUIZ ANTONIO MESSIBA DE SOUZA
ADVOGADOS	:	JANETE MARIA CASTRO FERREIRA - RJ126613
		CHRISTIANE SANTIAGO DA SILVA - RJ139970
		SILVANA DA MOTA BALBINO - RJ201827
INTERES.	:	MONICA ROCHA MARTINS
INTERES.	:	JOSE EDUARDO DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	CIDALIA MARIA DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	LUIZ HENRIQUE DE JESUS ROCHA
INTERES.	:	ÉTICA BRASILBROKERS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA46886270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:40:14
Código de Controle do Documento: c3c5989f-94ca-412b-b13d-2bb344929ad9