



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2757499 - MS (2024/0367351-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ANTONIO CARLOS FERNANDES DE REZENDE
ADVOGADOS : ROBERTO SANTOS CUNHA - MS008974
BRUNO RODRIGUES RIBEIRO - MS019378
GIOVANNA DINIZ NEVES JULIÃO PREGO KUHNEN - MS023990
AGRAVADO : ANILDA PEREIRA
ADVOGADOS : ADRIANA ELIZA BARBOSA PINHEIRO - MS009878
GERVÁSIO ALVES DE OLIVEIRA JÚNIOR - MS003592

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO DAS PARTES. ATUAÇÃO EFETIVA PARA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. FALTA DE COMPROVAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A mera aproximação dos contratantes para contrato distinto da compra e venda não é suficiente para justificar o pagamento da comissão de corretagem na hipótese considerada, ausente a comprovação de que o resultado do negócio deu-se pela efetiva atuação do corretor.

2. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto não ser devida a comissão de corretagem no caso concreto sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2757499 - MS (2024/0367351-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ANTONIO CARLOS FERNANDES DE REZENDE
ADVOGADOS : ROBERTO SANTOS CUNHA - MS008974
BRUNO RODRIGUES RIBEIRO - MS019378
GIOVANNA DINIZ NEVES JULIÃO PREGO KUHNEN - MS023990
AGRAVADO : ANILDA PEREIRA
ADVOGADOS : ADRIANA ELIZA BARBOSA PINHEIRO - MS009878
GERVÁSIO ALVES DE OLIVEIRA JÚNIOR - MS003592

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO DAS PARTES. ATUAÇÃO EFETIVA PARA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. FALTA DE COMPROVAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A mera aproximação dos contratantes para contrato distinto da compra e venda não é suficiente para justificar o pagamento da comissão de corretagem na hipótese considerada, ausente a comprovação de que o resultado do negócio deu-se pela efetiva atuação do corretor.

2. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto não ser devida a comissão de corretagem no caso concreto sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ANTONIO CARLOS FERNANDES DE REZENDE contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA DE HONORÁRIOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA – CONTRATO VERBAL – NEGATIVA DE PAGAMENTO – NEGÓCIO JURÍDICO CONCLUÍDO POR OUTRO CORRETOR – COMISSÃO INDEVIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Para fazer jus à comissão de corretagem é necessário a conjugação de três requisitos: a) autorização para mediar; b) aproximação das partes; c) resultado útil, realizando-se o negócio nas condições propostas em razão de sua interferência. In casu, considerando não haver contrato de exclusividade, é indevido o pagamento de comissão à parte autora se outro corretor realizou a venda do imóvel, por se tratar de obrigação de resultado" (e-STJ fls. 361).

No recurso especial (e-STJ fls. 373/388), o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação dos artigos 725 e 727 do Código Civil. Alega que, ao contrário do que concluiu o Tribunal de origem, a comissão de corretagem, no

caso concreto, seria devida porque o negócio se realizou em decorrência da aproximação promovida pelo recorrente entre a vendedora e os compradores. Afirma que, em um primeiro momento, os contratantes arrendaram o imóvel, porém, passado um ano, compraram o bem.

Após a juntada de contrarrazões (e-STJ fls. 411/429), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 431/438), dando 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 insurgência não merece prosperar.

A controvérsia recursal resume-se a definir se, no caso concreto, seria devida ao recorrente pela venda de imóvel que era de propriedade da parte recorrida.

Acerca do tema, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a mera aproximação dos contratantes não é suficiente para justificar o pagamento da comissão de corretagem, devendo haver a comprovação de que o resultado do negócio deu-se pela efetiva atuação do corretor.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO INEFICAZ. CONCRETIZAÇÃO EFETIVA POR CORRETOR DIVERSO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A premissa da Corte a quo de que não basta a aproximação, mas o efetivo empenho do corretor para a concretização do negócio se coaduna com a jurisprudência do STJ, destacada no sentido de que "o direito à comissão depende da efetiva aproximação entre as partes contratantes, fruto do esforço do corretor, criando um vínculo negocial irretratável" (REsp n. 1.272.932/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 2/10/2017).

2. O Tribunal de origem, com base no acervo fático dos autos, firmou entendimento de que não houve efetiva prestação do serviço de intermediação apta a ensejar a obrigatoriedade de pagamento da comissão de corretagem pleiteada pela autora. Concluindo a Corte de origem que a aproximação realizada pela recorrente com os compradores foi irrelevante, visto que o efetivo esforço foi promovido por outro corretor, a reversão do julgado demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.542.202/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. SÚMULA 284 DO STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO DAS PARTES SEM RESULTADO ÚTIL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A falta de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado, pertinente à temática abordada no recurso especial, impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do STF.

2. A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 1.552.123/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe de 25/3/2020 - grifou-se)

No caso em apreço, a instância originária assentou que a atuação do recorrente não foi causa determinante para a venda do imóvel, embora tenha aproximado as partes quando do contrato de arrendamento. As conclusões do T ribunal de origem decorreram inquestionavelmente do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados nas partes que interessam:

"Dessa forma, a remuneração somente é devida se o profissional alcançou o resultado útil, ou seja, realizou a venda do imóvel, o que não foi o caso dos autos, pois a venda somente foi concluída pelo trabalho de outro corretor, o que é fato incontroverso.

Irrelevante, pois, que o apelante tenha anunciado o imóvel e até mesmo participado do contrato de arrendamento, e certo é que não tinha exclusividade sobre a venda, tendo os próprios compradores procurado outro profissional em razão de divergências.

Com efeito, a testemunha Wilton Sávio Ricartes de Oliveira, corretor de imóveis, disse que chegou a entrar em contato com o apelante sobre o imóvel da apelada, mas seu cliente não se interessou porque o imóvel estava arrendado e comprou outra fazenda (f. 282).

De outro viés, a testemunha Júlio César de Oliveira Ramão, corretor de imóveis, também procurou o recorrente e chegou a levar um cliente no imóvel da recorrida, mas o cliente não gostou da Fazenda (f. 282).

*Ao ser questionado pela advogada sobre quem apresentou esse imóvel, quem aproximou Anilda, que era a proprietária, para Eduardo e para Ademir, tal testemunha respondeu: '(...) Não, na realidade o Antônio me disse que quem tinha arrendado eram dois irmãos que mexiam com arroz e que essa mulher que era dona tinha optado por vender a fazenda, mas na realidade acabou não vendendo, acabou arrendando, pois o rapaz não quis comprar (...)'.
É possível observar que o apelante divulgou o imóvel da apelada em 2017, porém, quando da venda aos arrendatários, em meados de 2018, quem intermediou a negociação foi o corretor Rafael Nantes, que também prestou depoimento nos autos confirmando que prestou esse serviço (f. 282)" (e-STJ fl. 364/365).*

"(...) Após análise dos autos e dos votos já proferidos, não tenho dúvidas em acompanhar o Relator, Des. Marcelo Câmara Rasslan, para negar provimento ao recurso interposto por Antônio Carlos Fernandes De Rezende, pois não há prova de que o autor foi mesmo o corretor da venda do imóvel realizada em 2018. A vendedora- ré do imóvel alega que o autor apenas realizou a intermediação para arrendamento do imóvel rural, em 2017, serviço pelo qual foi devidamente pago. Quanto à venda do imóvel rural em 2018, a vendedora-ré alega que a intermediação foi feita por outro corretor (Rafael Nantes de Oliveira), para o qual efetivou o pagamento da corretagem, no valor de R\$ 175.000,00, consoante nota fiscal de f. 228-229. Os compradores do imóvel rural não confirmaram que a intermediação foi feita pelo autor (f. 282); não há, ademais, prova de qualquer contrato de exclusividade com o autor" (e-STJ fls. 370/371).

Assim, rever a conclusão do tribunal local acerca de não ser devida a comissão de corretagem no caso demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 13% (treze por cento) sobre o valor atualizado da causa, os quais devem ser majorados para o

patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.757.499 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0367351-9

Número de Origem:

08342643620198120001 0834264362019812000150001 8342643620198120001

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANTONIO CARLOS FERNANDES DE REZENDE

ADVOGADOS : ROBERTO SANTOS CUNHA - MS008974

BRUNO RODRIGUES RIBEIRO - MS019378

GIOVANNA DINIZ NEVES JULIÃO PREGO KUHNEN - MS023990

AGRAVADO : ANILDA PEREIRA

ADVOGADOS : GERVÁSIO ALVES DE OLIVEIRA JÚNIOR - MS003592

ADRIANA ELIZA BARBOSA PINHEIRO - MS009878

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025