



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2809941 - SP (2024/0439221-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
AGRAVANTE : CELIA REGINA DE LIMA  
AGRAVANTE : OSWALDO RODRIGUES DE ALMEIDA  
ADVOGADOS : IARA MORASSI LAURINDO - SP117354  
LAERCIO GERLOFF - SP119189  
AGRAVADO : RAQUEL NUNEZ SILVEIRA  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ NUNES DE ANDRADE - SP242740

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EFETIVA INTERMEDIÇÃO DO CORRETOR E RESULTADO ÚTIL DO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DEVIDA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. DEVER DE INFORMAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. Quanto ao tema comissão de corretagem, a jurisprudência desta Corte Superior entende 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.

3. A jurisprudência desta Corte Superior entende que a transferência da comissão de corretagem para o comprador é válida, desde que haja informação clara a esse respeito.

4. O Tribunal *a quo* esclareceu que o "*exame percutiente da extensa prova produzida indicativa de que foram os embargantes quem, a despeito de serem os compradores do imóvel, ficaram encarregados do pagamento da comissão à embargada*". Destacou, ainda: "*do exame da extensa prova produzida indicativa do acerto entre vendedores e compradores de que o preço do imóvel pretendido era R\$ 850.000,00, mas ficou por R\$ 800.000,00, justamente porque os embargantes assumiram a obrigação do pagamento da comissão*." Desse modo, entendeu que foi observado o dever de informação acerca da transferência do pagamento da cláusula de corretagem.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 01 de agosto de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2809941 - SP (2024/0439221-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
AGRAVANTE : CELIA REGINA DE LIMA  
AGRAVANTE : OSWALDO RODRIGUES DE ALMEIDA  
ADVOGADOS : IARA MORASSI LAURINDO - SP117354  
LAERCIO GERLOFF - SP119189  
AGRAVADO : RAQUEL NUNEZ SILVEIRA  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ NUNES DE ANDRADE - SP242740

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EFETIVA INTERMEDIÇÃO DO CORRETOR E RESULTADO ÚTIL DO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DEVIDA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. DEVER DE INFORMAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. Quanto ao tema comissão de corretagem, a jurisprudência desta Corte Superior entende 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.

3. A jurisprudência desta Corte Superior entende que a transferência da comissão de corretagem para o comprador é válida, desde que haja informação clara a esse respeito.

4. O Tribunal *a quo* esclareceu que o "exame percutiente da extensa prova produzida indicativa de que foram os embargantes quem, a despeito de serem os compradores do imóvel, ficaram encarregados do pagamento da comissão à embargada". Destacou, ainda: "do exame da extensa prova produzida indicativa do acerto entre vendedores e compradores de que o preço do imóvel pretendido era R\$ 850.000,00, mas ficou por R\$ 800.000,00, justamente porque os embargantes assumiram a obrigação do pagamento da comissão." Desse modo, entendeu que foi observado o dever de informação acerca da transferência do pagamento da cláusula de corretagem.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, interposto por OSWALDO RODRIGUES DE ALMEIDA e CÉLIA REGINA DE LIMA, contra decisão monocrática de fls. 531-537, a qual conheceu do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

A parte agravante, em suas razões recursais (e-STJ, fls. 541-547), sustenta, em síntese, que não seria caso de aplicação das Súmulas 7 e 83 do STJ.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação às fls. 550-554, na qual requer a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

## VOTO

No caso, o Tribunal de origem consignou que **"restou suficientemente comprovado nos autos que os apelantes, contando com a intermediação da apelada, celebraram instrumento de promessa de compra e venda de imóvel"**, *in verbis* (e-STJ, fls. 422-423):

**"Segue que restou suficientemente comprovado nos autos que os apelantes, contando com a intermediação da apelada, celebraram instrumento de promessa de compra e venda de imóvel.**

**As mensagens trocadas pelas partes pelo aplicativo WhatsApp (fls. 47/84), ao lado do depoimento pessoal das partes e das testemunhas ouvidas em Juízo (fls. 301/304) confirmam que após a visita ao imóvel, mediada pela apelada, iniciaram-se as tratativas para a aquisição do imóvel.**

**Foi a apelada quem logrou obter o primeiro contato com aqueles que, posteriormente, acabaram adquirindo o imóvel. O resultado útil da intermediação da apelada foi alcançado com a assinatura do instrumento de promessa de compra e venda do imóvel. Incide na espécie, portanto, o disposto no artigo 727, do Código Civil, a saber:**

**[...]**

**O regime de bens e a origem dos recursos para a aquisição do imóvel, como bem realçado na sentença, em nada infirmam o direito da apelada ao recebimento da comissão de corretagem, pois, de fato, são circunstâncias afetas somente a eventual partilha de bens entre os apelantes.**

**Por fim, o entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do R Esp nº 1599511-SP (Tema 938), invocado pelos apelantes, aplica-se somente a contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, no que não se enquadra o presente caso. Confira-se:**

**[...]" (Sem grifo no original).**

Ademais, em resposta aos embargos de declaração, o Tribunal a quo esclareceu que o **"exame percuciente da extensa prova produzida indicativa de que foram os embargantes quem, a despeito de serem os compradores do imóvel, ficaram encarregados do pagamento da comissão à embargada"**, *in litteris* (e-STJ, fls. 459-460):

**"A alusão ao Código de Defesa do Consumidor em absolutamente nada altera a convicção externada pela Turma Julgadora e decorrente do exame percuciente da extensa prova produzida indicativa de que foram os embargantes quem, a despeito de serem os compradores do imóvel, ficaram encarregados do pagamento da comissão à embargada. A ausência de documento escrito da assunção dessa obrigação também não altera o resultado do julgamento, fruto, como já dito, do exame da extensa prova produzida indicativa do acerto entre vendedores e compradores de que o preço do imóvel pretendido era R\$ 850.000,00, mas ficou por R\$ 800.000,00, justamente porque os embargantes assumiram a obrigação do pagamento da comissão.**

[...]

*E a alegação de omissão sobre a inexistência de ajuste entre a embargada e a embargante sobre a venda do imóvel ficou superada com o que foi reconhecido na r. sentença, no sentido de que os embargantes figuraram como adquirentes do imóvel em questão, por isso que justificada a condenação de ambos ao pagamento da comissão." (Sem grifo no original).*

Com base no excerto acima, constata-se que o Tribunal local foi claro ao afirmar que: a) a aproximação entre comprador e vendedor decorreu da intervenção da corretora; b) "o resultado útil da intermediação da apelada foi alcançado com a assinatura do instrumento de promessa de compra e venda do imóvel"; c) "o regime de bens e a origem dos recursos para a aquisição do imóvel, como bem realçado na sentença, em nada infirmam o direito da apelada ao recebimento da comissão de corretagem, pois, de fato, são circunstâncias afetas somente a eventual partilha de bens entre os apelantes"; d) as provas carreadas aos autos comprovam que "foram os embargantes quem, a despeito de serem os compradores do imóvel, ficaram encarregados do pagamento da comissão à embargada".

Nesse contexto, estando a decisão adequadamente fundamentada, não se verifica omissão, contradição, erro material, tampouco obscuridade; assim, não há que se falar em ofensa ao art. 1.022, II, do CPC/2015.

No mesmo sentido:

**"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO DE ALIMENTOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA PARCELA ALIMENTÍCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.**

1. Decisão agravada reconsiderada, uma vez que ficou demonstrado que houve a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

2. **No caso, não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.**

3. Esta Corte Superior possui entendimento jurisprudencial de que, "na ação de alimentos, os juros de mora incidem a partir do vencimento da parcela alimentícia" (AgInt no AREsp 2.348.457/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023).

4. Agravado interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.732.677/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 21/2/2025 - sem grifo no original).

**"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO. TERCEIRO. CÔNJUGE. DECISÃO MANTIDA.**

1. **Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.**

2. "Revela-se medida extremamente gravosa impor a terceiro, que nem sequer participou do processo de conhecimento, o ônus de, ao ser surpreendido pela constrição de ativos financeiros bloqueados em sua conta corrente pessoal, atravessar verdadeira saga processual por meio de embargos de terceiro na

*busca de realizar prova negativa de que o cônjuge devedor não utiliza sua conta corrente para realizar movimentações financeiras ou ocultar patrimônio" (REsp n. 1.869.720/DF, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 14/5/2021).*

*3. Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp n. 1.753.353/SP, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024 - sem grifo no original).

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. NULIDADE. JULGAMENTO. SEÇÃO. PRECLUSÃO CONFIGURADA. ALEGAÇÃO NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PEDIDOS NÃO FORMULADOS NA INICIAL. ALEGAÇÃO TARDIA. ESTABILIZAÇÃO DA DEMANDA. REEXAME. FATOS E PROVAS. NÃO CABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DAS PROVAS. IMPOSSIBILIDADE NESTES AUTOS. AGRAVO IMPROVIDO.*

*1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*

*2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a nulidade dos atos processuais deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão, nos termos do art. 278, caput, do CPC/2015.*

*3. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior.*

*4. Agravo interno improvido."*

(AgInt no AREsp n. 2.348.457/RJ, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023 - sem grifo no original).

Quanto ao tema comissão de corretagem, a jurisprudência desta Corte Superior entende 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.

Corroboram esse entendimento:

*"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 - sem grifo no original).

*"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EFETIVA INTERMEDIAÇÃO DO CORRETOR E RESULTADO ÚTIL DO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA POSTERIOR.*

COMISSÃO DEVIDA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. **"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a aproximação das partes e a assinatura da promessa de compra e venda é resultado apto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ainda que sobrevenha distrato, desde que não por culpa do corretor"** (AgInt no AgInt no AREsp 1.128.381/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 21/3/2022).

3. No caso, o Tribunal estadual, com arrimo no instrumento contratual e nas peculiaridades constatadas, concluiu ter havido a efetiva intermediação pelo corretor e a concretização do negócio jurídico de compra e venda celebrado entre as partes, além de observar a ausência de previsão contratual que afaste a comissão devida. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, no ponto.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.031.367/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024 - sem grifo no original).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. **Nos termos da jurisprudência desta Corte, "é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultar, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio"** (REsp n. 1.765.004/SP, relator para acórdão Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 5/12/2018).

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.431.725/RS, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 26/4/2024 - sem grifo no original).

"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.

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 - sem grifo no original).

Nesse contexto, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ademais, a jurisprudência desta Corte Superior entende que a transferência da comissão de corretagem para o comprador é válida, desde que haja informação clara a esse respeito.

Corroboram esse entendimento:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA ATESTADA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO. VALIDADE NÃO RECONHECIDA. SÚMULA 83/STJ. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

1. Segundo orientação jurisprudencial vigente no Superior Tribunal de Justiça, não há falar em omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nem em deficiência na fundamentação, quando a decisão recorrida está adequadamente motivada com base na aplicação do direito considerado cabível ao caso concreto, pois o mero inconformismo da parte com a solução da controvérsia não configura negativa de prestação jurisdicional.

2. Todos os integrantes da cadeia de consumo devem integrar o polo passivo da ação de rescisão contratual. A revisão da conclusão adotada pela instância originária esbarra na Súmula 7/STJ.

3. **Esta Corte Superior reconhece que a transferência da responsabilidade ao promitente comprador pelo pagamento de comissão de corretagem só deve ser mantida quando fornecidas todas as informações necessárias.**

4. Reconhecendo a Corte local a ausência de cumprimento do dever de informação, a modificação do entendimento fica impedida pela incidência da Súmula n. 7/STJ.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.598.152/PR, relator Ministro **Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024 - sem grifo no original).

**"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. RESSARCIMENTO DE DESPESAS DE COMISSÃO DE CORRETAGEM**

E TARIFA SATI. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DEVER DE INFORMAÇÃO AOS COMPRADORES. ATENDIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. TARIFA SATI. PAGAMENTO. FALTA DE COMPROVAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. REVELIA. PROCEDÊNCIA AUTOMÁTICA. DESCABIMENTO. PRECEDENTES DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. MULTA DO ART. 1.021, §

4º, do CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. **Conforme explicitado na decisão recorrida, o TJSP observou a orientação repetitiva desta Corte Superior, proferida no julgamento do REsp n. 1.599.511 /SP, considerando válido o repasse da comissão de corretagem aos adquirentes por reconhecer que foi cumprido o dever de informar.**

3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica a recursos interpostos com base tanto na alínea "a" quanto na alínea "c" do permissivo constitucional.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

5. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravada informou previamente os adquirentes quanto à incidência da comissão de corretagem, prestando informações claras para justificar o repasse do pagamento do encargo. Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem assim dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. De igual forma, sem incorrer no último óbice, não há como revisar a questão do ônus probatório sobre a falta de comprovação do pagamento da tarifa SATI pelos adquirentes.

6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

7. De acordo, com a jurisprudência desta Corte Superior, "a revelia não implica automática procedência do pedido inicial, nos termos da sedimentada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (AgRg no Ag n. 1.100.384 /GO, Relator Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 8/6/2020, DJe 12/6/2020).

8. No caso, a decretação da revelia da empresa recorrida, por si, não induz à procedência automática do pedido dos adquirentes de restituição da tarifa SATI.

9. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

10. Conforme orienta a jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC /2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada" (AgInt nos EREsp n. 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016).

11. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.671.125/SP, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 28/8/2020 - sem grifo no original).

Nesse ponto, destaca-se que o Tribunal de origem consignou: "**do exame da extensa prova produzida indicativa do acerto entre vendedores e compradores de que o preço do imóvel pretendido era R\$ 850.000,00, mas ficou por R\$ 800.000,00, justamente porque os embargantes assumiram a obrigação do pagamento da comissão**" (e-STJ, fl. 459). Desse modo, considerou válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem.

Outrossim, para que fosse possível desconstituir a decisão da Corte local de que houve a efetiva aproximação das partes e o negócio foi realizado, e que as partes ora agravantes ficaram responsáveis pelo pagamento dessa comissão, seria imperioso rever fatos e provas, o que é vedado na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Nessa mesma linha de intelecção:

**"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EFETIVA INTERMEDIÇÃO DO CORRETOR E RESULTADO ÚTIL DO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA POSTERIOR. COMISSÃO DEVIDA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a aproximação das partes e a assinatura da promessa de compra e venda é resultado apto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ainda que sobrevenha distrato, desde que não por culpa do corretor" (AgInt no AgInt no AREsp 1.128.381/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 21/3/2022).

3. **No caso, o Tribunal estadual, com arrimo no instrumento contratual e nas peculiaridades constatadas, concluiu ter havido a efetiva intermediação pelo corretor e a concretização do negócio jurídico de compra e venda celebrado entre as partes, além de observar a ausência de previsão contratual que afaste a comissão devida. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, no ponto.**

4. **Agravo interno a que se nega provimento.**

(AgInt no AREsp n. 2.031.367/MG, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024 - sem grifo no original).

**"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.

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 - sem grifo no original).

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. RESSARCIMENTO DE DESPESAS DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E TARIFA SATI. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DEVER DE INFORMAÇÃO AOS COMPRADORES. ATENDIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. TARIFA SATI. PAGAMENTO. FALTA DE COMPROVAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. REVELIA. PROCEDÊNCIA AUTOMÁTICA. DESCABIMENTO. PRECEDENTES DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. MULTA DO ART. 1.021, §

4º, do CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Conforme explicitado na decisão recorrida, o TJSP observou a orientação repetitiva desta Corte Superior, proferida no julgamento do REsp n. 1.599.511 /SP, considerando válido o repasse da comissão de corretagem aos adquirentes por reconhecer que foi cumprido o dever de informar.

3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica a recursos interpostos com base tanto na alínea "a" quanto na alínea "c" do permissivo constitucional.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

**5. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravada informou previamente os adquirentes quanto à incidência da comissão de corretagem, prestando informações claras para justificar o repasse do pagamento do encargo. Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem assim dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. De igual forma, sem incorrer no último óbice, não há como revisar a questão do ônus probatório sobre a falta de comprovação do pagamento da tarifa SATI pelos adquirentes.**

6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

7. De acordo, com a jurisprudência desta Corte Superior, "a revelia não implica automática procedência do pedido inicial, nos termos da sedimentada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (AgRg no Ag n. 1.100.384 /GO, Relator Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 8/6/2020, DJe 12/6/2020).

8. No caso, a decretação da revelia da empresa recorrida, por si, não induz à procedência automática do pedido dos adquirentes de restituição da tarifa SATI.

9. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

10. Conforme orienta a jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada" (AgInt nos EREsp n. 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016).

11. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.671.125/SP, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 28/8/2020 - sem grifo no original).

Por fim, quanto ao pedido feito nas razões da impugnação, de condenação da parte ora agravante na multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tem-se que tal pedido não deve prosperar.

Isso, porque o entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS é de que "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória", o que não ocorreu no presente caso.

Corroboram esse entendimento:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. TEMA N. 1.198 DO STJ. SUSPENSÃO. INDEFERIMENTO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. INÉPCIA DA INICIAL. PEDIDO E CAUSA DE PEDIR CLARAMENTE DELIMITADOS. POSSIBILIDADE DE DEFESA. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA DO STJ. INTERESSE DE AGIR. REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. DESNECESSIDADE. MULTA. 1.021, § 4º, DO CPC. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tema n. 1.198 trata da possibilidade de o juiz exigir que a parte autora emende a petição inicial com documentos mínimos que sustentem suas pretensões. No caso, o acórdão recorrido concluiu que a petição inicial cumpre integralmente os requisitos legais, apresentando de forma clara a causa de pedir e os pedidos, além de especificar os vícios construtivos no imóvel, evidenciando a consistência das alegações e o cumprimento dos pressupostos legais para apreciação do mérito.

2. Inexistem os vícios elencados nos arts. 489 e 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já foi analisada.

3. Não se caracteriza a inépcia da petição inicial quando presentes, de forma clara, o pedido e a causa de pedir, permitindo a identificação da controvérsia e o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa.

4. Não se exige, para a configuração do interesse processual, a prévia formulação de requerimento administrativo idêntico ao pleito judicial, em respeito ao princípio do acesso à Justiça.

5. **A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime.**

6. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

7. Agravo interno não provido."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.659.192/MS, relator **Ministro MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025 - sem grifo no original).

"**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APONTADA OMISSÃO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. OCORRÊNCIA. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE. EMBARGOS DECLARATÓRIOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INTEGRATIVOS.**

1. Os embargos de declaração são cabíveis quando houver, na decisão ou no acórdão, obscuridade, contradição ou omissão (CPC/2015, art. 1.022).

2. **Na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória", o que não ocorre na espécie.**

3. Embargos de declaração acolhidos para sanar omissão quanto ao pedido de aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, apenas com efeito integrativo."

(EDcl no AgInt no REsp n. 1.966.847/RS, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJEN de 29/11/2024 - sem grifo no original).

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AgInt no AREsp 2.809.941 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0439221-9

Número de Origem:

10235630320228260562

Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CELIA REGINA DE LIMA

AGRAVANTE : OSWALDO RODRIGUES DE ALMEIDA

ADVOGADOS : IARA MORASSI LAURINDO - SP117354

LAERCIO GERLOFF - SP119189

AGRAVADO : RAQUEL NUNEZ SILVEIRA

ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ NUNES DE ANDRADE - SP242740

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

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : CELIA REGINA DE LIMA

AGRAVANTE : OSWALDO RODRIGUES DE ALMEIDA

ADVOGADOS : IARA MORASSI LAURINDO - SP117354

LAERCIO GERLOFF - SP119189

AGRAVADO : RAQUEL NUNEZ SILVEIRA

ADVOGADO : ANDRÉ LUIZ NUNES DE ANDRADE - SP242740

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de junho de 2025