



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2820205 - SP (2024/0450290-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **PRISCILA TAMBELINI BRASILEIRO**
AGRAVANTE : **TONY GERALDO CARNEIRO**
ADVOGADOS : **ELON CAROPRESO HERRERA - SP399752**
: **FELIPE CHIARELLO DE SOUZA PINTO - SP144238**
AGRAVADO : **COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
: **LTDA**
ADVOGADO : **MARCELO LAMANNA DE CAMPOS MAIA DÓRIA - SP194560**
AGRAVADO : **JONG WON MOON**
AGRAVADO : **MI RA LEE MOON**
ADVOGADO : **NELSON CHANG PYO HONG - SP200259**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO ÚTIL. COMISSÃO DEVIDA. SÚMULA 7/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INOCORRENTE. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, “a”, da CF, em face de acórdão do TJSP que manteve sentença condenando os vendedores ao pagamento de comissão de corretagem.
2. A ação foi proposta por corretora que alegou ter realizado a aproximação útil entre as partes para a venda de imóvel, embora o negócio tenha sido formalizado por outra imobiliária.
3. O juízo de primeiro grau condenou os réus ao pagamento de R\$ 240.000,00 a título de comissão de corretagem. O Tribunal de origem manteve a sentença, reconhecendo a aproximação útil e a manobra dos vendedores para reduzir custos com comissão.
4. Não procede a alegação de negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido examinou de forma clara e suficiente as questões relevantes, enfrentando os pontos essenciais da controvérsia.
5. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, caracterizada a aproximação útil do corretor, com a efetiva celebração

do negócio, é devida a comissão, ainda que outro profissional tenha conduzido as tratativas finais (AgInt no AREsp 2583647, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 01.07.2024).

6. Rever a conclusão da Corte de origem sobre a comprovação da aproximação útil demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

7. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2820205 - SP (2024/0450290-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **PRISCILA TAMBELINI BRASILEIRO**
AGRAVANTE : **TONY GERALDO CARNEIRO**
ADVOGADOS : **ELON CAROPRESO HERRERA - SP399752**
: **FELIPE CHIARELLO DE SOUZA PINTO - SP144238**
AGRAVADO : **COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
: **LTDA**
ADVOGADO : **MARCELO LAMANNA DE CAMPOS MAIA DÓRIA - SP194560**
AGRAVADO : **JONG WON MOON**
AGRAVADO : **MI RA LEE MOON**
ADVOGADO : **NELSON CHANG PYO HONG - SP200259**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO ÚTIL. COMISSÃO DEVIDA. SÚMULA 7/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INOCORRENTE. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, “a”, da CF, em face de acórdão do TJSP que manteve sentença condenando os vendedores ao pagamento de comissão de corretagem.
2. A ação foi proposta por corretora que alegou ter realizado a aproximação útil entre as partes para a venda de imóvel, embora o negócio tenha sido formalizado por outra imobiliária.
3. O juízo de primeiro grau condenou os réus ao pagamento de R\$ 240.000,00 a título de comissão de corretagem. O Tribunal de origem manteve a sentença, reconhecendo a aproximação útil e a manobra dos vendedores para reduzir custos com comissão.
4. Não procede a alegação de negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido examinou de forma clara e suficiente as questões relevantes, enfrentando os pontos essenciais da controvérsia.

5. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, caracterizada a aproximação útil do corretor, com a efetiva celebração do negócio, é devida a comissão, ainda que outro profissional tenha conduzido as tratativas finais (AgInt no AREsp 2583647, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 01.07.2024).
6. Rever a conclusão da Corte de origem sobre a comprovação da aproximação útil demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.
7. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TONY GERALDO CARNEIRO e PRISCILA TAMBELINI BRASILEIRO CARNEIRO (TONY e PRISCILA), contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, em face do acórdão proferido pela 31ª Câmara de Direito Privado daquela Corte, de relatoria do Desembargador Paulo Ayros.

Ementa do acórdão recorrido:

MEDIAÇÃO – COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM – OBRIGAÇÃO DOS RÉUS DE PAGAR A COMISSÃO PELA INTERMEDIÇÃO DO NEGÓCIO PROPORCIONADO PELA AUTORA – RESULTADO ÚTIL ALCANÇADO – RECONHECIMENTO – SENTENÇA MANTIDA POR SEUS FUNDAMENTOS – ART. 252 DO RITJ/SP. O corretor tem direito à comissão pela intermediação do negócio efetivamente concretizado. No caso, como a autora logrou comprovar que, com o seu trabalho, aproximou as partes (vendedores e compradores) para o fim de formalizar instrumento de compra e venda de imóvel, devem os réus, vendedores, responder pelo pagamento da comissão de corretagem pleiteada. Assim, deve ser mantida a sentença, cujos fundamentos se adotam como razão de decidir na forma do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal. Recurso desprovido.

Embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados.

Nas razões do agravo, TONY e PRISCILA apontaram: **(1)** inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, sustentando que a controvérsia é estritamente de direito, pois não se discute a existência de outra corretora intermediária, mas apenas os efeitos jurídicos da aproximação inicial realizada pela agravada; **(2)** ausência de fundamentação da decisão agravada, por ter considerado genérica a alegação de violação de lei federal; **(3)** efetivo combate às razões da decisão de inadmissibilidade, afastando a pecha de

deficiência recursal; **(4)** usurpação de competência do STJ pelo Tribunal de origem, que teria se imiscuído em matéria de mérito ao trancar o acesso ao recurso.

Houve apresentação de contraminuta por COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (COELHO DA FONSECA), defendendo o improvimento do agravo, sob o argumento de que o acórdão recorrido apenas aplicou jurisprudência consolidada de que basta a aproximação útil para que a comissão de corretagem seja devida, encontrando-se o apelo especial obstruído pela Súmula 7/STJ. .

É o relatório.

VOTO

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, TONY e PRISCILA apontaram: **(1)** violação aos arts. 722, 725 e 726 do Código Civil, ao argumento de que o Tribunal local teria reconhecido a obrigação de pagar comissão de corretagem mesmo admitindo que o negócio foi efetivamente intermediado e concluído por outra corretora; **(2)** afronta aos arts. 489, §1º, e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, já que o Tribunal teria se limitado a reiterar fundamentos genéricos da sentença, sem enfrentar os pontos centrais da defesa; **(3)** impossibilidade de caracterizar como "resultado útil" a mera visita de cliente, sem efetiva intermediação, o que desnatura a obrigação de resultado típica do contrato de corretagem.

Houve apresentação de contrarrazões por COELHO DA FONSECA, que defendeu a inadmissibilidade do recurso especial, destacando que: **(i)** o recurso demanda reexame de provas, encontrando óbice na Súmula 7/STJ; **(ii)** o acórdão estadual aplicou jurisprudência consolidada do STJ segundo a qual basta a aproximação útil para que a comissão seja devida; **(iii)** não houve negativa de prestação jurisdicional, pois a Corte local enfrentou adequadamente as questões suscitadas.

Na origem, o caso cuida de ação de cobrança ajuizada por COELHO DA FONSECA contra TONY e PRISCILA (vendedores) e JONG WON MOON e MI RA LEE MOON (compradores), visando o recebimento de comissão de corretagem referente à venda de apartamento localizado no Condomínio Jardim das Perdizes, em São Paulo.

O Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa julgou parcialmente procedente a ação, condenando TONY e PRISCILA ao pagamento de R\$ 240.000,00, a título de comissão de corretagem, reconhecendo que a autora aproximou as partes e deu causa à conclusão do negócio.

O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a sentença, entendendo configurado o resultado útil da corretagem, ainda que o negócio tenha sido formalizado por outra imobiliária, em razão da manobra dos vendedores para reduzir custos com comissão.

Inconformados, os vendedores interpuseram recurso especial, inadmitido pela Presidência da Seção de Direito Privado sob fundamento de ausência de violação de lei federal e incidência da Súmula 7/STJ. Daí o agravo ora analisado.

O objetivo recursal é decidir se: **(i)** o Tribunal de origem violou os arts. 722, 725 e 726 do Código Civil ao reconhecer a obrigação de pagamento de comissão à corretora que apenas realizou a aproximação inicial, mas não concluiu o negócio; **(ii)** houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de fundamentação específica quanto aos pontos controvertidos; **(iii)** é possível afastar a incidência da Súmula 7/STJ, sob o argumento de que a questão é jurídica e não fática; **(iv)** o acórdão recorrido aplicou corretamente a jurisprudência do STJ sobre a configuração de resultado útil no contrato de corretagem.

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

(1) e (3) Alegada violação aos arts. 722, 725 e 726 do Código Civil e I naplicabilidade da Súmula 7/STJ

Os recorrentes sustentam que não seria devida a comissão de corretagem, porquanto a intermediação efetiva e a conclusão do negócio se deram por outra imobiliária (Cabral Silveira), sendo indevida a condenação em favor da recorrida COELHO DA FONSECA.

Todavia, o Tribunal de Justiça de São Paulo, ao manter a sentença, reconheceu que a autora comprovou a aproximação útil entre as partes e que o negócio só se concretizou em razão de seu trabalho inicial. Ressaltou ainda que os vendedores, cientes da proposta formalizada por clientes apresentados pela corretora autora, direcionaram a negociação para outra imobiliária com o objetivo de reduzir o valor da comissão

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez caracterizada a aproximação útil do corretor, com a efetiva celebração do negócio, é devida a comissão, ainda que outro profissional tenha conduzido as tratativas finais. Nesse sentido:

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. (STJ - AgInt no AREsp: 2583647 MS 2024/0064408-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 01/07/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/08/2024).

Rever a conclusão da Corte de origem demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

(2). Alegada negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC)

Não merece acolhida a alegação dos recorrentes quanto à suposta negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem examinou de forma clara, objetiva e suficiente os elementos essenciais à resolução da controvérsia, enfrentando os argumentos relevantes trazidos pelas partes. Em sua fundamentação, aplicou corretamente o disposto no art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo (RITJ/SP), reafirmando que a comissão é devida em razão da aproximação útil entre as partes, elemento que caracteriza o cumprimento da obrigação contratual.

Importa destacar que o simples fato de a decisão judicial ser contrária ao interesse da parte não configura, por si só, omissão, obscuridade ou contradição, tampouco ausência de fundamentação. A jurisprudência é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes, desde que enfrente os pontos essenciais da demanda, o que se verifica no caso em análise, tema 339 do STF.

Questão de ordem. Agravo de Instrumento. Conversão em recurso extraordinário (CPC, art. 544, §§ 3º e 4º) . 2. Alegação de ofensa aos incisos XXXV e LX do art. 5º e ao inciso IX do art. 93 da Constituição Federal . Inocorrência. 3. O art. 93, IX, da Constituição Federal exige que o acórdão ou decisão sejam fundamentados, ainda que sucintamente, sem determinar, contudo, o exame pormenorizado de cada uma das alegações ou provas, nem que sejam corretos os fundamentos da decisão . 4. Questão de ordem acolhida para reconhecer a repercussão geral, reafirmar a jurisprudência do Tribunal, negar provimento ao recurso e autorizar a adoção dos procedimentos relacionados à repercussão geral. (STF - AI: 791292 PE, Relator.: GILMAR MENDES, Data de Julgamento: 23/06/2010, Data de Publicação: 13/08/2010)

Dessa forma, não se constata violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, razão pela qual incide, na espécie, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, diante da deficiência na fundamentação recursal, que impede o conhecimento do recurso quanto ao ponto.

Diante do exposto, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de COELHO DA FONSECA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.820.205 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0450290-0

Número de Origem:
10181919820228260004

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PRISCILA TAMBELINI BRASILEIRO

AGRAVANTE : TONY GERALDO CARNEIRO

ADVOGADOS : ELON CAROPRESO HERRERA - SP399752

FELIPE CHIARELLO DE SOUZA PINTO - SP144238

AGRAVADO : COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

ADVOGADO : MARCELO LAMANNA DE CAMPOS MAIA DÓRIA - SP194560

AGRAVADO : JONG WON MOON

AGRAVADO : MI RA LEE MOON

ADVOGADO : NELSON CHANG PYO HONG - SP200259

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025