



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198976 - PR (2025/0057512-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : JOSE INACIO PUHL
ADVOGADO : DOUGLAS EDUARDO CORRÊA JACOMEL - PR066532
RECORRIDO : J B H IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART. 725 DO CÓDIGO CIVIL E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. CABIMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. DELIMITAÇÃO DO RESULTADO ÚTIL. APROXIMAÇÃO EFICAZ E CONSENSO SOBRE OS ELEMENTOS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO. POSTERIOR DESISTÊNCIA UNILATERAL E IMOTIVADA DO VENDEDOR (ARREPENDIMENTO). ACÓRDÃO RECORRIDO EM PLENA CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA PREDOMINANTE DO STJ. ÓBICE SUMULAR N. 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia recursal resume-se à definição do momento em que se aperfeiçoa o resultado útil no contrato de corretagem, nos termos do art. 725 do Código Civil, especialmente na hipótese de desistência unilateral do vendedor após a documentação do consenso sobre o preço, objeto e forma de pagamento com o potencial comprador.
2. O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o resultado útil da mediação imobiliária considera-se alcançado no momento em que as partes chegam a um acordo de vontades sobre os elementos nucleares da compra e venda, sendo irrelevante para o direito à comissão que o negócio não se concretize posteriormente em virtude de arrependimento imotivado na fase pré-contratual avançada, o que se enquadra na literalidade do art. 725 do CC.
3. Tendo o Tribunal de origem decidido a lide em consonância com a orientação jurisprudencial predominante desta Corte Superior, que

reconhece o direito do corretor à remuneração quando a transação não se efetiva por desistência imotivada da parte contratante, a pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula 83/STJ, aplicável tanto aos recursos interpostos pela alínea c quanto pela alínea a do permissivo constitucional.

4. 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198976 - PR (2025/0057512-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : JOSE INACIO PUHL
ADVOGADO : DOUGLAS EDUARDO CORRÊA JACOMEL - PR066532
RECORRIDO : J B H IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART. 725 DO CÓDIGO CIVIL E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. CABIMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. DELIMITAÇÃO DO RESULTADO ÚTIL. APROXIMAÇÃO EFICAZ E CONSENSO SOBRE OS ELEMENTOS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO. POSTERIOR DESISTÊNCIA UNILATERAL E IMOTIVADA DO VENDEDOR (ARREPENDIMENTO). ACÓRDÃO RECORRIDO EM PLENA CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA PREDOMINANTE DO STJ. ÓBICE SUMULAR N. 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia recursal resume-se à definição do momento em que se aperfeiçoa o resultado útil no contrato de corretagem, nos termos do art. 725 do Código Civil, especialmente na hipótese de desistência unilateral do vendedor após a documentação do consenso sobre o preço, objeto e forma de pagamento com o potencial comprador.
2. O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o resultado útil da mediação imobiliária considera-se alcançado no momento em que as partes chegam a um acordo de vontades sobre os elementos nucleares da compra e venda, sendo irrelevante para o direito à comissão que o negócio não se concretize posteriormente em virtude de arrependimento imotivado na fase pré-contratual avançada, o que se enquadra na literalidade do art. 725 do CC.
3. Tendo o Tribunal de origem decidido a lide em consonância com a orientação jurisprudencial predominante desta Corte Superior, que

reconhece o direito do corretor à remuneração quando a transação não se efetiva por desistência imotivada da parte contratante, a pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula 83/STJ, aplicável tanto aos recursos interpostos pela alínea c quanto pela alínea a do permissivo constitucional.

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOSÉ INÁCIO PUHL (JOSÉ INÁCIO), fundamentado nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, objetivando reformar o acórdão proferido pelo egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O aresto recorrido deu provimento à apelação interposta por JBH IMÓVEIS LTDA., reformando a sentença de primeira instância para julgar procedente o pedido de cobrança de comissão de corretagem. A ementa do julgado apresenta o seguinte teor:

AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA COM EXCLUSIVIDADE FIRMADO ENTRE AS PARTES. TRABALHO DA IMOBILIÁRIA EFETIVAMENTE REALIZADO. APROXIMAÇÃO DAS PARTES E CONSENSO QUANTO AOS ELEMENTOS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO. DESISTÊNCIA DO VENDEDOR, SEM MOTIVO RELEVANTE. COMISSÃO DEVIDA. INTELIGÊNCIA DO ART. 725, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. PEDIDO PROCEDENTE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (e-STJ, fl. 399).

Os embargos de declaração subsequentemente opostos por JOSÉ INÁCIO foram rejeitados pela Corte estadual (e-STJ, fls. 417-419).

Nas razões do apelo nobre interposto sob o duplo fundamento das alíneas a e c do permissivo constitucional, JOSÉ INÁCIO sustenta a **(1)** ilegitimidade da cobrança da comissão de corretagem, alegando violação do art. 725 do Código Civil, argumentando que a remuneração devida ao corretor somente surge quando o resultado útil do trabalho de intermediação é integralmente alcançado, o que para ele se concretizaria apenas mediante a formalização de um negócio jurídico dotado de caráter vinculante, a exemplo de uma promessa de compra e venda ou de um contrato definitivo. Sob essa ótica, alega que a mera troca de propostas, aceitas entre si, não pode ser equiparada ao resultado útil, de modo que a desistência manifestada antes da formalização de qualquer instrumento contratual não se enquadraria no conceito de "arrependimento" que a lei autoriza para fins de pagamento da comissão.

JOSÉ INÁCIO aponta ainda a existência de **(2)** dissídio jurisprudencial com arestos deste Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, os quais, em sua interpretação, teriam firmado a tese de que a frustração do negócio por desistência de uma das partes, antes da celebração do instrumento contratual, implica a ausência de resultado útil e, consequentemente, afasta o direito à comissão (e-STJ, fls. 422-436).

Em suas contrarrazões, JBH IMÓVEIS defendeu, em preliminar, o não conhecimento do recurso. Para tanto, invocou a incidência das Súmulas 7 e 83 desta Corte Superior, alegando, respectivamente, a necessidade inegável de reexame do conjunto fático-probatório e a conformidade do acórdão atacado com a jurisprudência dominante. Argumentou também a ausência de cotejo analítico e de demonstração cabal da alegada ofensa à legislação federal. No mérito, pugnou pela manutenção irrestrita do julgado de segundo grau, enfatizando que o trabalho de mediação concluiu-se com êxito mediante a obtenção plena do consenso dos elementos essenciais do negócio, sendo a comissão devida em razão da posterior desistência imotivada do vendedor, conforme a exata interpretação do art. 725 do Código Civil (e-STJ, fls. 472-483).

O recurso especial foi admitido na origem por decisão irrecorrida (e-STJ, fls. 484-485).

É o relatório.

VOTO

O recurso especial não comporta conhecimento, uma vez que incide na espécie a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Da contextualização fática

A presente demanda tem sua gênese na ação de cobrança ajuizada pela corretora JBH IMÓVEIS em desfavor do proprietário JOSÉ INÁCIO, visando à percepção dos valores devidos a título de comissão sobre uma intermediação imobiliária que não foi concluída. O núcleo fático da questão reside no Contrato de Intermediação Imobiliária com cláusula de exclusividade, firmado entre os litigantes em 22 de abril de 2019, por meio do qual JOSÉ INÁCIO delegou à corretora a tarefa de localizar um adquirente para duas áreas rurais de sua titularidade. O contrato estabelecia a remuneração de 3,5% sobre o valor total da venda, a ser paga no ato do recebimento do sinal de negócio ou do pagamento integral, ressaltando expressamente a cláusula de não exoneração da obrigação em caso de arrependimento posterior do contratante, conforme a previsão do art. 725 do Código Civil.

O trabalho de prospecção e diligência empreendido pela empresa de corretagem revelou-se frutífero, culminando, em 6 de abril de 2020, na formalização de

uma proposta de compra efetiva por parte de um terceiro interessado, no valor nominal de R\$ 10.800.000,00 (dez milhões e oitocentos mil reais). Em resposta a essa manifestação inicial de interesse, JOSÉ INÁCIO, juntamente com os demais coproprietários dos imóveis, articulou uma contraproposta escrita, reajustando o preço total da transação para R\$ 12.350.000,00 (doze milhões, trezentos e cinquenta mil reais) e definindo, de forma clara e objetiva, todas as condições e prazos de pagamento.

O ponto essencial da cronologia negocial ocorreu em 29 de abril de 2020, quando o proponente comprador aceitou, de forma expressa e integral, todos os termos estabelecidos na contraproposta formulada pelo vendedor. Naquele momento preciso, o acórdão de segundo grau reconheceu que o acordo de vontades se tornou perfeito, alcançando os contratantes pleno consenso sobre o objeto (imóveis rurais), o preço (R\$ 12.350.000,00) e o modo de pagamento, elementos que constituem o tripé essencial para a configuração do contrato de compra e venda por se tratar de um consenso sobre os elementos essenciais; a atividade de mediação da corretora havia atingido, tecnicamente, o resultado útil.

Não obstante o completo alinhamento e a convergência documental das vontades negociais, e antes que fosse possível a lavratura de qualquer modalidade de instrumento contratual subsequente, JOSÉ INÁCIO comunicou à corretora a sua decisão de desistir da negociação.

O Tribunal de origem consignou que tal desistência se deu de forma unilateral e sem a indicação de qualquer motivo de ordem objetiva, jurídica ou fática que justificasse a retratação ou que indicasse falha pretérita na diligência da corretora ou vício no objeto ou na capacidade das partes envolvidas.

Em face dessa quebra unilateral do ajuste, a corretora JBH IMÓVEIS ajuizou a ação de cobrança, pleiteando a comissão correspondente ao percentual de 3,5% sobre o valor da transação, o que totalizava a quantia postulada na demanda.

O Juízo de primeira instância, por entender que o "resultado útil" não havia sido alcançado devido à ausência de concretização do contrato de compra e venda, julgou o pedido integralmente improcedente.

Em apelação, o Tribunal de Justiça do Paraná reformou a sentença para dar provimento ao pedido da corretora. O acórdão recorrido aplicou o entendimento de que o resultado útil se consuma com a obtenção do consenso sobre os elementos essenciais do negócio, demonstrado no caso pela aceitação da contraproposta, e que a desistência imotivada do vendedor, após o sucesso da mediação, configura o arrependimento previsto na segunda parte do art. 725 do Código Civil, que não o exime da obrigação de pagar a remuneração devida pelo trabalho já finalizado pelo corretor.

O recurso especial busca desconstituir o entendimento do Tribunal paranaense, insistindo que a vinculação contratual formal é indispensável para a caracterização do resultado útil, além de apontar dissídio jurisprudencial. JBH IMÓVEIS, por sua vez, defende o acerto do acórdão e pugna pelo não conhecimento do recurso com fundamento na Súmula 83/STJ.

(1) A interpretação sistemática do art. 725 do código civil e a conformidade com a jurisprudência dominante

A insurgência de JOSÉ INÁCIO centra-se na alegada violação do art. 725 do Código Civil, que regula a remuneração do corretor e estabelece marcos para a exigibilidade da comissão. O dispositivo, como é cediço, prevê o pagamento da remuneração não apenas quando o resultado previsto no contrato de mediação é alcançado, mas também "ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes".

A controvérsia reside exatamente em determinar o que constitui o "resultado útil" e em que momento a desistência do negócio se caracteriza como o "arrependimento" legalmente previsto, que não isenta o comitente do pagamento da comissão.

A Corte de origem, ao julgar a apelação, fixou o entendimento de que o resultado útil se consuma com a obtenção do consenso das partes sobre os elementos essenciais do negócio, como o preço, o objeto e a forma de pagamento, documentando-se essa convergência de vontades, o que ocorreu no presente caso com a aceitação expressa da contraproposta. A posterior desistência unilateral e imotivada do vendedor foi corretamente enquadrada como arrependimento, o que, nos termos da lei, não afasta o dever de pagar a comissão, reconhecendo o direito à remuneração integral pelo serviço de mediação efetivamente concluído.

Ocorre que a tese adotada pelo egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná está em consonância com a orientação adotada por este Superior Tribunal de Justiça.

O entendimento pacífico desta Corte é o de que, no contrato de corretagem, a obrigação é de resultado, mas **a concretização desse resultado útil se verifica no momento em que as partes aproximadas chegam a um acordo sobre as condições da transação**, manifestando formalmente seu consenso vinculativo sobre os elementos essenciais do negócio, mesmo que não haja a celebração do contrato definitivo.

Exigir que a remuneração ficasse condicionada à celebração de um contrato preliminar irretratável ou, ainda, à lavratura da escritura pública, significaria retirar o efeito prático da segunda parte do art. 725 do Código Civil, que justamente visa a proteger o trabalho do corretor contra a quebra da boa-fé por arrependimento imotivado da parte.

Nesse sentido:

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.

(AgInt no REsp n. 2.135.750/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025 – sem destaque no original)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESULTADO ÚTIL NÃO ALCANÇADO. DESISTÊNCIA MOTIVADA DOS PROMITENTES COMPRADORES. EXISTÊNCIA DE GRAVAME JUDICIAL AVERBADO NA MATRÍCULA DO BEM. IMPOSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. ACÓRDÃO REFORMADO. RECURSO PROVIDO.

1. A questão discutida no presente feito consiste em saber se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que, a despeito da assinatura do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, não foi possível a transmissão da propriedade, por meio do registro da escritura pública, tendo em vista a existência de gravame judicial averbado na matrícula do bem.

2. Nos termos do que preceituam os arts. 722 e 725 do Código Civil, pode-se afirmar que a atuação do corretor, por constituir obrigação de resultado, limita-se à aproximação das partes e à consecução do negócio almejado entre o comitente e o terceiro, que com ele

contrata, sendo que o arrependimento posterior de uma das partes, por motivo alheio ao contrato de corretagem, embora acarrete o desfazimento da avença, não é hábil a influir no direito à remuneração resultante da intermediação.

3. Entretanto, quando a desistência do acordo é motivada, isto é, quando há justificativa idônea para o desfazimento do negócio de compra e venda de imóvel, revela-se indevida a comissão de corretagem.

4. Na hipótese, conquanto o contrato de promessa de compra e venda tenha sido assinado pelas partes, o resultado útil da mediação não se concretizou, na medida em que a escritura de compra e venda não chegou a ser lavrada, em decorrência de gravame judicial averbado na matrícula do imóvel, razão pela qual não há que se falar em pagamento da comissão de corretagem no caso em apreço.

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.786.726/TO, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 17/2/2021 – sem destaque no original)

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, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 17/2/2020, DJe de 19/2/2020 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMISSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR APÓS ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO DE SINAL. COMISSÃO DEVIDA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, concluiu ser devida a comissão de corretagem, pois o trabalho de aproximação realizado pelo corretor resultou no efetivo aperfeiçoamento do negócio imobiliário, com a concretização do negócio e a assinatura do contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel, não obstante a posterior desistência imotivada da contratante depois da assinatura do compromisso de compra e venda.

2. **A jurisprudência de ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça orienta no sentido de que é devida a comissão de corretagem se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem efetivamente no aperfeiçoamento do negócio imobiliário, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento imotivado das partes.**

3. O entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.475.227/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 5/12/2019, DJe de 19/12/2019 – sem destaque no original)

DIREITO CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DA PARTE APÓS A ASSINATURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DEVIDA.

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.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 465.043/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, julgado em 8/5/2014, DJe de 19/5/2014 – sem destaque no original)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM.

AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 489, § 1º, IV, do CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA N. 284/STF. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 489, § 1º, IV, 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. A deficiência na fundamentação do especial, de modo a impedir a exata compreensão da controvérsia, obsta o seu conhecimento (Súmula n. 284/STF). .

3. "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 REsp n. 1.440.053/MS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2016, DJe 28/3/2016).

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

5. No caso concreto, o Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu pela participação da agravada no fechamento do negócio. Dissentir dessas conclusões demandaria reexame da matéria fática, o que é inviável em recurso especial, ante o óbice da mencionada súmula.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.020.941/RS, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 25/4/2017, DJe de 4/5/2017–sem destaque no original)

Portanto, a jurisprudência do STJ é clara ao proteger o corretor que cumpre sua missão de aproximação, mormente quando a desistência se dá por fato imputável ao contratante e sem nexo de causalidade com a atividade de mediação ou com a higidez do objeto.

A simples desistência unilateral pelo vendedor, após ter aceito a proposta formal, configura-se como arrependimento que obriga ao pagamento da comissão, pois o trabalho de mediação, no seu cerne, já estava finalizado.

A Corte Estadual, portanto, aplicou o direito federal à luz do prisma interpretativo dominante deste Superior Tribunal.

(2) Da Aplicação Inafastável da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça

Em se tratando de acórdão proferido por Tribunal de Justiça que interpreta e aplica a lei federal em conformidade com o entendimento predominante deste Superior Tribunal de Justiça, resulta inarredável a incidência da Súmula 83/STJ. De acordo com o entendimento sumulado, não se pode conhecer do recurso especial quando a orientação da Corte se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

Tal impedimento processual se aplica de forma ampla, alcançando não apenas a interposição baseada na alínea c (dissídio jurisprudencial), mas também aquela fundamentada na alínea a (violação legal), uma vez que a suposta ofensa ao art. 725 do Código Civil é desconstituída pelo fato de o aresto estadual ter conferido àquele dispositivo a exata exegese adotada pela jurisprudência dominante desta Corte. O recorrente, ao utilizar como paradigmas de divergência decisões que, em realidade, tratam de contextos fáticos distintos ou que exigem a aplicação de tese já superada, falha em demonstrar a disparidade necessária.

A vedação sumular funciona como um importante instrumento de uniformização e racionalização do processamento dos recursos especiais, impedindo o reexame de temas pacificados. A demonstração de que o Tribunal local decidiu a matéria em estrita observância ao entendimento consolidado desta Corte torna inviável o conhecimento do recurso, por lhe faltar o requisito de admissibilidade extrínseco da divergência de teses ou da demonstração efetiva de que a lei federal foi contrariada.

A pretensão recursal, ao insistir na tese de que apenas a formalização do contrato preliminar ou definitivo configura o resultado útil, colide frontalmente com a orientação dominante sobre a matéria de corretagem, que considera o consenso sobre os elementos essenciais como o marco definidor para a exigibilidade da remuneração, mormente quando a desistência é imotivada.

Diante do exposto, em face da irrefutável incidência da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

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

É o voto.

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 CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.198.976 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0057512-4

Número de Origem:

00294958020208160030 00333970220248160030 294958020208160030 333970220248160030

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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 : JOSE INACIO PUHL

ADVOGADO : DOUGLAS EDUARDO CORRÊA JACOMEL - PR066532

RECORRIDO : J B H IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 24 de novembro de 2025