



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2968071 -
RS (2025/0224744-7)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **TARSSO GALVAO BUENO**
ADVOGADOS : **OTAVIO KERN RUARO - RS074117**
: **ARAKEN DE ASSIS - RS011380**
AGRAVADO : **RCM CONSTRUÇOES LTDA**
OUTRO NOME : **CONSTRUTORA E INCORPORADORA MILANI LTDA**
ADVOGADO : **CARLOS LEANDRO MAIDANA DA SILVA - RS031708**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL AFASTADA. EXAME CONJUNTO DOS INSTRUMENTOS E PREMISSAS FÁTICAS FIXADAS NA ORIGEM. ÓBICES À REVISÃO NA VIA DO ESPECIAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. As alegações de negativa de prestação jurisdiccional não se sustentam quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo expresse, os pontos controvertidos, afastando a violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC.
2. Firmada a conclusão com base em leitura conjugada de instrumentos e premissas fáticas, a revisão pretendida demanda reexame de cláusulas contratuais e fatos e provas, incompatível com a via do especial.
3. 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2968071 - RS
(2025/0224744-7)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : TARSSO GALVAO BUENO
ADVOGADOS : OTAVIO KERN RUARO - RS074117
ARAKEN DE ASSIS - RS011380
AGRAVADO : RCM CONSTRUÇOES LTDA
OUTRO NOME : CONSTRUTORA E INCORPORADORA MILANI LTDA
ADVOGADO : CARLOS LEANDRO MAIDANA DA SILVA - RS031708

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. EXAME CONJUNTO DOS INSTRUMENTOS E PREMISSAS FÁTICAS FIXADAS NA ORIGEM. ÓBICES À REVISÃO NA VIA DO ESPECIAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. As alegações de negativa de prestação jurisdicional não se sustentam quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo expresso, os pontos controvertidos, afastando a violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC.
2. Firmada a conclusão com base em leitura conjugada de instrumentos e premissas fáticas, a revisão pretendida demanda reexame de cláusulas contratuais e fatos e provas, incompatível com a via do especial.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TARSSO GALVÃO BUENO contra decisão singular da minha lavra em que conheci do agravo para negar provimento ao recurso especial, por entender: a) inexistente violação aos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, porque o Tribunal de origem enfrentou os pontos indicados como omissos (duas escrituras; quitação de uma comissão; condição suspensiva quanto à segunda comissão); e b) inviável a revisão do entendimento firmado na origem, por demandar reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ (fls. 691-695).

Foram opostos embargos de declaração contra a decisão agravada, os quais foram acolhidos para sanar omissão e majorar os honorários recursais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC (fls. 708-709).

Nas razões do presente agravo interno, o agravante alega, em síntese, que houve erro procedimental no cumprimento do AREsp 2.433.534/RS, pois o Tribunal de

origem teria rejugado a apelação em vez de rejuglar os embargos de declaração, mantendo vícios antes reconhecidos pelo STJ, notadamente a ausência de indicação concreta da cláusula de condição suspensiva e a falta de enfrentamento da cláusula primeira da escritura de confissão.

Sustenta, ainda, contradição/obscuridade relativa ao recibo datado de 2012, anterior à escritura de 2015, e defende a persistência da negativa de prestação jurisdicional.

Aduz, no mérito, que a controvérsia é de direito, referente à obrigação de resultado no contrato de corretagem e à certeza, liquidez e exigibilidade do título executivo, invocando os arts. 724 e 725 do CC e 784, II, 803, I e 809 do CPC, de modo a afastar a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ (fls. 725-729).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 734).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de execução de título extrajudicial aparelhada em escritura pública de confissão de dívida, na qual a devedora reconheceu o valor de R\$ 600.000,00, devido a título de comissão de corretagem pela intermediação de negócio imobiliário (permuta de terreno), com previsão de pagamento por dação de duas unidades imobiliárias em empreendimento a ser construído.

A executada opôs embargos à execução, alegando inexigibilidade do título pela não implementação de condição.

A sentença julgou procedentes os embargos para extinguir a execução.

Em grau de apelação, o Tribunal de origem manteve a sentença e, após retorno determinado no AREsp 2.433.534/RS, de minha lavra, reafirmou a existência de duas comissões, a quitação de uma delas e a sujeição da outra a condição suspensiva (venda total das unidades), não implementada. Confira-se:

Imperativo constatar que a negociação envolvendo as partes teve início com um contrato de promessa de permuta de terreno por área construída no local, em ago/2012 (evento 1, ANEXO9), onde ficou estabelecido o pagamento de duas comissões de corretagem ao exequente. Vejamos (evento 1, ANEXO11 e evento 1, ANEXO12):

[...]

Devido a diversos fatores narrados por ambas as partes, o tempo passou e em 2015 foram confeccionadas escrituras públicas sobre o contrato particular acima citado.

Forçoso observar que existem duas escrituras, datadas do mesmo dia (03/09/2015), sendo que a primeira - objeto da execução de título extrajudicial - envolve apenas a CONSTRUTORA E INCORPORADORA MILANI LTDA e TARSSO GALVÃO BUENO (evento 1, OUT5); já a segunda escritura tem como participantes a CONSTRUTORA E INCORPORADORA MILANI LTDA, VALPARAÍSO EMPREENDIMENTO S E PARTICIPAÇÕES LTDA. e, por fim, como interveniente, TARSSO GALVÃO BUENO (evento 1, ANEXO13).

Cumpre destacar que a Escritura Pública de Confissão de Dívida acostada pelo exequente, de fato, nada refere sobre a condição suspensiva. Vejamos:

[...]

Contudo, a análise de tal documento dissociada da segunda Escritura supramencionada é desarrazoada, razão pela qual atenta-se:

[...]

Colacionados os documentos acima, verifica-se que a solução encontrada para o caso no juízo de origem não merece qualquer reparo, pois existiam duas comissões a serem pagas, sendo que a primeira foi devidamente quitada e a segunda estava condicionada a venda total das unidades.

Dessa maneira, considerando que é incontroverso que o empreendimento não foi construído, não há comissão a ser paga.

Necessário esclarecer que a análise isolada do documento - conforme buscado pelo apelante - contraria a boa-fé, visto que é evidente que a escritura deve ser cotejada com os demais pactos que envolvem o mesmo negócio.

Nesse passo, esclarecidas as omissões apontadas, considerando que se observa toda a documentação trazida à baila de forma conjunta, visando a justiça do caso concreto, está clara a presença de condição de suspensiva - não implementada - para percepção da comissão pretendida.

Assim sendo, a manutenção da decisão anteriormente prolatada é o único caminho a ser trilhado [...] (fls. 529-533).

No que se refere ao alegado erro procedimental no cumprimento do AREsp 2.433.534/RS, o ponto não merece provimento.

Destaco que no julgamento do citado recurso determinei o retorno dos autos para que o Tribunal de origem se manifestasse sobre: (i) a ausência de implementação de alegada condição avençada, fez expressa referência à cláusula primeira do instrumento de confissão de dívida, que explicitamente reconhece como devida e não subordinada a qualquer condição a comissão de corretagem na intermediação do negócio de compra e venda do terreno objeto da matrícula 145.478, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre/RS, e não de eventuais e incertas comissões de vendas futuras das unidades no empreendimento que seria construído no aludido terreno; e (II) omissão no que se refere à cláusula que determinou como condição à percepção da comissão de corretagem pelo terreno a construção e venda das unidades do empreendimento imobiliário que nele seria erguido.

O Tribunal de origem, ao rejeitar a matéria, enfrentou expressamente os temas reputados omissos, consignando: a existência de duas escrituras públicas; a quitação de uma das comissões e a condicionante vinculada à venda total das unidades quanto à segunda comissão; e a necessidade de leitura conjunta dos instrumentos, à luz da boa-fé. Confira-se:

Imperativo constatar que a negociação envolvendo as partes teve início com um contrato de promessa de permuta de terreno por área construída no local, em ago/2012 (evento 1, ANEXO9), onde ficou estabelecido o pagamento de duas comissões de corretagem ao exequente. Vejamos (evento 1, ANEXO11 e evento 1, ANEXO12):

[...]

Nesse passo, o valor correspondente a Cláusula Nona foi devidamente quitado (evento 1, ANEXO7):

[...]

Devido a diversos fatores narrados por ambas as partes, o tempo passou e em 2015 foram confeccionadas escrituras públicas sobre o contrato particular acima citado.

Forçoso observar que existem duas escrituras, datadas do mesmo dia (03/09/2015), sendo que a primeira - objeto da execução de título extrajudicial - envolve apenas a CONSTRUTORA E INCORPORADORA MILANI LTDA e TARSSO GALVÃO BUENO (evento 1, OUT5); já a segunda escritura tem como participantes a CONSTRUTORA E INCORPORADORA MILANI LTDA, VALPARAÍSO EMPREENDIMENTO S E PARTICIPAÇÕES LTDA. e, por fim, como interveniente, TARSSO GALVÃO BUENO (evento 1, ANEXO13).

[...]

Cumprir destacar que a Escritura Pública de Confissão de Dívida acostada pelo exequente, de fato, nada refere sobre a condição suspensiva. Vejamos:

[...]

Contudo, a análise de tal documento dissociada da segunda Escritura supramencionada é desarrazoada, razão pela qual atenta-se:

[...]

Colacionados os documentos acima, verifica-se que a solução encontrada para o caso no juízo de origem não merece qualquer reparo, pois existiam duas comissões a serem pagas, sendo que a primeira foi devidamente quitada e a segunda estava condicionada a venda total das unidades.

Dessa maneira, considerando que é incontroverso que o empreendimento não foi construído, não há comissão a ser paga.

Necessário esclarecer que a análise isolada do documento - conforme buscado pelo apelante - contraria a boa-fé, visto que é evidente que a escritura deve ser cotejada com os demais pactos que envolvem o mesmo negócio.

Nesse passo, esclarecidas as omissões apontadas, considerando que se observa toda a documentação trazida à baila de forma conjunta, visando a justiça do caso concreto, está clara a presença de condição de suspensiva - não implementada - para percepção da comissão pretendida [...] (fls. 592-533).

Quanto ao mais, na decisão agravada foi expressamente consignado, com apoio nessas premissas, que não se verificou omissão, afastando a violação do art. 1.022 do CPC.

Nessa linha, a tese de erro procedimental (rejulgamento de apelação em vez de embargos) não se mostra apta, sendo forçoso reconhecer que houve efetivo exame dos pontos indicados pelo recurso anteriormente provido, como se verificou no tópico acima.

A circunstância de o extrato da sessão referir “apelação” não afasta o conteúdo decisório que enfrentou, de modo expresse, as matérias determinadas no retorno, tampouco evidencia vício que se sobreponha ao exame substancial realizado.

Quanto ao mérito, as razões do agravo interno reiteram que se teria controvérsia estritamente de direito, afastando a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

O acórdão de origem, todavia, firmou sua conclusão na interpretação conjugada de uma série de instrumentos (contrato de promessa de permuta, escrituras públicas e recibos) e em fatos reconhecidos nos autos, para afirmar: a pactuação de

duas comissões; a quitação de uma delas; a existência de condição suspensiva (venda total das unidades) para a percepção da segunda comissão; e, por fim, a não implementação do empreendimento.

A revisão dessas premissas, como assentado na decisão monocrática, exigiria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

O argumento de que bastaria “reavaliação jurídica” não se sustenta diante da necessidade de refazer o itinerário de leitura dos documentos e da própria moldura fática assentada pelo Tribunal de origem.

No que tange ao apontado recibo de 2012 confrontado com a escritura de 2015, a questão foi inserida no contexto probatório valorado pelo acórdão estadual e, ainda que possa ensejar debate, sua reapreciação mostra-se incompatível com o âmbito do recurso especial, por também demandar reexame de fatos e provas.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada – que rechaçou a negativa de prestação jurisdicional e aplicou os óbices sumulares ao mérito –, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.968.071 / RS

Número Registro: 2025/0224744-7

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

50099002520218210001 50513369520208210001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TARSSO GALVAO BUENO

ADVOGADOS : OTAVIO KERN RUARO - RS074117

ARAKEN DE ASSIS - RS011380

AGRAVADO : RCM CONSTRUCOES LTDA

OUTRO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA MILANI LTDA
NOME

ADVOGADO : CARLOS LEANDRO MAIDANA DA SILVA - RS031708

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TARSSO GALVAO BUENO

ADVOGADOS : OTAVIO KERN RUARO - RS074117

ARAKEN DE ASSIS - RS011380

AGRAVADO : RCM CONSTRUCOES LTDA

OUTRO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA MILANI LTDA
NOME

ADVOGADO : CARLOS LEANDRO MAIDANA DA SILVA - RS031708

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026