



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3031630 - RJ
(2025/0319132-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : APOENA EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA -
MICROEMPRESA
AGRAVANTE : LARA IMOVEIS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : RODRIGO COELHO SAGGIORO - RJ129394
RIKS BERSOT BARBOSA - RJ228559
AGRAVADO : BV MACAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DA ROCHA CASTILHO - RJ130641
MATHEUS RODRIGUES BARCELOS - RJ163297
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
TATIANA CAMPOS MATOS GUIDICINI - RJ230142
LUIZ MARCELO ALEX CORRÊA - RJ249810
JOAO PEDRO RAMOS SOARES SOUZA - DF082147

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ÓBICES DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. PRETENSÃO QUE EXIGE REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. DECISÃO MANTIDA.

1. A pretensão da parte demanda reexame das premissas fáticas fixadas no acórdão de origem e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. 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 no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3031630 - RJ(2025/0319132-9)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : APOENA EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA - MICROEMPRESA
AGRAVANTE : LARA IMOVEIS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : RODRIGO COELHO SAGGIORO - RJ129394
RIKS BERSOT BARBOSA - RJ228559
AGRAVADO : BV MACAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DA ROCHA CASTILHO - RJ130641
MATHEUS RODRIGUES BARCELOS - RJ163297
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
TATIANA CAMPOS MATOS GUIDICINI - RJ230142
LUIZ MARCELO AIEX CORRÊA - RJ249810
JOAO PEDRO RAMOS SOARES SOUZA - DF082147

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ÓBICES DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. PRETENSÃO QUE EXIGE REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. DECISÃO MANTIDA.

1. A pretensão da parte demanda reexame das premissas fáticas fixadas no acórdão de origem e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por APOENA EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. ME e outra contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial por entender incidir a necessidade de reexame de premissas fáticas e de interpretação de cláusulas contratuais, com aplicação das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça (fls. 937-940).

Nas razões do presente agravo interno, as agravantes alegam a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Defendem que a controvérsia é exclusivamente jurídica. Sustentam que os fatos relevantes estão incontroversos e apontam a intermediação, a promessa de compra e venda, o pagamento do sinal e a comissão parcial.

Argumentam que o “arrependimento” do art. 725 do Código Civil abrange distrato por motivo externo. Afirmam que houve “êxito” com a assinatura da promessa e o pagamento do sinal.

Requerem o afastamento dos óbices e a apreciação do mérito dos arts. 722 e 725 do Código Civil.

Na sua impugnação ao agravo interno, BV MACAÉ EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA alega que o agravo interno não deve ser conhecido por ausência de impugnação específica. Afirma genericidade e reprodução das razões anteriores. Defende a manutenção dos óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. Sustenta que a pretensão demanda reexame de provas e cláusulas. Requer, ainda, a majoração de honorários (fls. 963-982).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de cobrança proposta por APOENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ME e LARA IMÓVEIS LTDA. ME em face de BV MACAÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, visando ao pagamento de saldo de comissão de corretagem por intermediação em promessa de compra e venda.

A sentença julgou improcedentes o pedido inicial e a reconvenção, assinalando a inexistência de contrato de êxito, a frustração do negócio por motivo alheio à vontade das partes e incerteza sobre os termos ajustados.

Como constou na decisão agravada, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro manteve a improcedência. Destacou a ausência de contrato formal de corretagem, a condicionante de fechamento do negócio, a falta de licença do INEA para a terraplanagem, a inexistência de arrependimento e a insuficiência da prova documental para impor o pagamento integral da comissão. Confira-se:

No caso em concreto, a prova exclusivamente documental não é suficiente para concluir pela obrigação de pagamento da comissão tendo em vista que não houve mero arrependimento das partes e sim a impossibilidade de conclusão do negócio por razões externas, qual seja, a falta de licença do INEA para a terraplanagem do terreno, o que ensejou o distrato.

A bem da verdade, não há como se atestar quais os termos exatos do que as partes ajustaram, tendo a sentença corretamente asseverado que não foi comprovado que o contrato seria de êxito, valendo transcrever o seguinte trecho, na medida em que conclusivo da inexistência do direito vindicado pelos apelantes (fls. 663 index 660):

[...]

Em sendo assim, exsurge da escritura de promessa de compra e venda, que a BV Macaé receberia, inicialmente, a quantia de R\$ 3.951.400,00, correspondente a 20% do valor da venda do imóvel, restando acordado que o pagamento dos 80% restantes (R\$ 15.805.600,00) ficaria condicionado ao atendimento das “Condições de Fechamento” fixadas na promessa (item 05 – “Das Condições de Fechamento”), tendo restado pendente a condição 5.7, qual seja, a realização da terraplanagem do Imóvel, que não ocorreu devido à demora de muitos meses para a obtenção da licença, a ser concedida pelo INEA, acarretando a não conclusão do negócio.

[...]

Conclui-se inequivocamente, que não há como se determinar o pagamento integral da comissão ante a incerteza do que as partes ajustaram e, não tendo o negócio sido implementado por razões alheias à vontade dos contratantes, não se configura o arrependimento [...] (fls. 819-822).

No agravo interno, as agravantes enfrentam o fundamento central da decisão singular. Afirmam que não há necessidade de reexame fático e de cláusulas. Pretendem que o julgamento se limite à interpretação dos arts. 722 e 725 do Código Civil sobre quadro fático já assentado.

A decisão agravada registrou que a tese do recurso especial depende do reexame das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido e da interpretação de instrumentos contratuais.

Isso se diz porque, para o julgamento do recurso é necessária a alteração das conclusões do Tribunal de origem quanto à ausência de contrato de corretagem com obrigação de êxito, à condição de fechamento não atendida, a pendência de licença do INEA e à conclusão de que não houve arrependimento. Essas premissas sustentam o não pagamento integral da comissão e exigiriam reavaliação probatória e interpretação contratual para reforma.

As agravantes insistem que os fatos estariam incontroversos e que buscam apenas qualificação jurídica diversa.

A própria tese, contudo, demanda afirmar que houve resultado útil apto a gerar comissão e que o distrato se enquadra no “arrependimento” do art. 725 do Código Civil.

Para tanto, seria necessário superar as premissas do acórdão de origem sobre o não aperfeiçoamento do negócio, a incerteza dos termos ajustados, o caráter condicional da promessa e a ausência de arrependimento. A manutenção dos óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça se impõe.

Por fim, quanto à majoração de honorários requerida pela parte ora agravada, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, só tem cabimento quando inaugurada uma nova instância, não sendo essa a hipótese em apreço.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.031.630 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0319132-9

Número de Origem:

00093982320168190028 202524508426 93982320168190028

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

Relator do AgInt

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 : APOENA EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA -
MICROEMPRESA

AGRAVANTE : LARA IMOVEIS LTDA - MICROEMPRESA

ADVOGADOS : RODRIGO COELHO SAGGIORO - RJ129394
RIKS BERSOT BARBOSA - RJ228559

AGRAVADO : BV MACAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RAFAEL DA ROCHA CASTILHO - RJ130641
MATHEUS RODRIGUES BARCELOS - RJ163297
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
TATIANA CAMPOS MATOS GUIDICINI - RJ230142
LUIZ MARCELO ALEX CORRÊA - RJ249810
JOAO PEDRO RAMOS SOARES SOUZA - DF082147

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : APOENA EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA -
MICROEMPRESA

AGRAVANTE : LARA IMOVEIS LTDA - MICROEMPRESA

ADVOGADOS : RODRIGO COELHO SAGGIORO - RJ129394

RIKS BERSOT BARBOSA - RJ228559
AGRAVADO : BV MACAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL DA ROCHA CASTILHO - RJ130641
MATHEUS RODRIGUES BARCELOS - RJ163297
SARAH RORIZ DE FREITAS - DF048643
ANDRE MACEDO DE OLIVEIRA - DF015014
TATIANA CAMPOS MATOS GUIDICINI - RJ230142
LUIZ MARCELO ALEX CORRÊA - RJ249810
JOAO PEDRO RAMOS SOARES SOUZA - DF082147

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