



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2269970 - SP (2025/0437197-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : TECNISA S/A
ADVOGADOS : ELVIS DEL BARCO CAMARGO - DF015192
CLEYTON SOARES NOGUEIRA MENESCAL - DF026297
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
ANDRE MENESCAL GUEDES - SP324495
ANDRE MENESCAL GUEDES - CE023931A
ANDRE MENESCAL GUEDES - MA019212
RECORRIDO : FBI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS : CÉSAR PEDUTI FILHO - SP255314
PEDRO ZARDO JUNIOR - SP263202
THAIS DE KÁSSIA RODRIGUES ALMEIDA PENTEADO -
SP373753
ISABELA NICOLELLA VENDRAMELLI - SP513728

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO ÚTIL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial originado de acórdão que deu provimento à apelação em ação de cobrança, por reconhecer que negócio jurídico firmado em 2019 ocorreu em razão da aproximação útil feita pelo recorrido no ano de 2014.
2. Cuida-se de decidir sobre a) a existência de falha na prestação jurisdicional; b) a existência de ilegitimidade passiva; c) a ocorrência de prescrição; e d) a existência da obrigação de pagar a comissão de corretagem.
3. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.
4. Rever a conclusão do Tribunal *a quo* que concluiu pela legitimidade passiva da recorrente encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Não houve impugnação quanto à existência de comissionamento. Tampouco pode ser oposta ao corretor que não tem conhecimento da cláusula que transfere do comitente para terceiro a obrigação de pagar a corretagem.
5. Aplica-se o prazo quinquenal de prescrição (art. 206, §5º, do CC) à pretensão do corretor de receber a comissão de corretagem.
6. O contrato de corretagem é típico e nominado por ser regulado nos arts. 722 a 729 do Código Civil. Além disso, é oneroso, por exigir uma prestação de ambas as partes, e aleatório, pois o pagamento da comissão de corretagem dependerá de evento futuro e incerto. Por meio do contrato de corretagem, o comitente (contratante) contrata um corretor (corretor) para que este obtenha um ou mais negócios, de acordo com as instruções recebidas (art. 722/CC).

7. A comissão de corretagem é devida quando houver aproximação das partes por meio do corretor e a conclusão do negócio jurídico comissionado.

8. Rever aspectos quanto à aproximação promovida pelo recorrido, à eventual influência de amizade pré-existente entre os donos das empresas compradora e vendedora e à complexidade do negócio jurídico intermediado pelo recorrido somente seria possível mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido, com majoração de honorários.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2269970 - SP (2025/0437197-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : TECNISA S/A
ADVOGADOS : ELVIS DEL BARCO CAMARGO - DF015192
CLEYTON SOARES NOGUEIRA MENESCAL - DF026297
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
ANDRE MENESCAL GUEDES - SP324495
ANDRE MENESCAL GUEDES - CE023931A
ANDRE MENESCAL GUEDES - MA019212
RECORRIDO : FBI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
ADVOGADOS : CÉSAR PEDUTI FILHO - SP255314
PEDRO ZARDO JUNIOR - SP263202
THAIS DE KÁSSIA RODRIGUES ALMEIDA PENTEADO -
SP373753
ISABELA NICOLELLA VENDRAMELLI - SP513728

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO ÚTIL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial originado de acórdão que deu provimento à apelação em ação de cobrança, por reconhecer que negócio jurídico firmado em 2019 ocorreu em razão da aproximação útil feita pelo recorrido no ano de 2014.
2. Cuida-se de decidir sobre a) a existência de falha na prestação jurisdicional; b) a existência de ilegitimidade passiva; c) a ocorrência de prescrição; e d) a existência da obrigação de pagar a comissão de corretagem.
3. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.
4. Rever a conclusão do Tribunal *a quo* que concluiu pela legitimidade passiva da recorrente encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Não houve impugnação quanto à existência de comissionamento. Tampouco pode ser oposta ao corretor que não tem conhecimento da cláusula que transfere do comitente para terceiro a obrigação de pagar a corretagem.
5. Aplica-se o prazo quinquenal de prescrição (art. 206, §5º, do CC) à pretensão do corretor de receber a comissão de corretagem.
6. O contrato de corretagem é típico e nominado por ser regulado nos arts. 722 a 729 do Código Civil. Além disso, é oneroso, por exigir uma prestação de ambas as partes, e aleatório, pois o pagamento da comissão de corretagem dependerá de evento futuro e incerto. Por meio do contrato de corretagem, o comitente (contratante) contrata um corretor (corretor) para que este obtenha um ou mais negócios, de acordo com as instruções recebidas (art. 722/CC).

7. A comissão de corretagem é devida quando houver aproximação das partes por meio do corretor e a conclusão do negócio jurídico comissionado.

8. Rever aspectos quanto à aproximação promovida pelo recorrido, à eventual influência de amizade pré-existente entre os donos das empresas compradora e vendedora e à complexidade do negócio jurídico intermediado pelo recorrido somente seria possível mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido, com majoração de honorários.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por TECNISA S.A., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO ENTRE AS PARTES COMPROVADA. CONCLUSÃO DO NEGÓCIO APÓS A SUPERAÇÃO DE IMPEDIMENTO DECORRENTE DE AÇÃO JUDICIAL. EXCEPCIONALIDADE QUE NÃO ENCERROU O INTERESSE DAS PARTES JÁ APROXIMADAS. DIREITO À REMUNERAÇÃO RECONHECIDO. APLICAÇÃO DA LEI Nº 14.905/2024 PARA JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE SUA VIGÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação interposta pela autora em ação de cobrança visando o pagamento de comissão de corretagem pela intermediação na venda de imóvel julgada improcedente em primeiro grau de jurisdição. A autora alega ter realizado a aproximação do negócio, conquanto sua conclusão tenha sido postergada devido a impedimento judicial posteriormente superado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões a serem dirimidas são: (i) se há prescrição; (ii) se houve cerceamento de defesa à apelante pelo julgamento antecipado da lide; (iii) legitimidade passiva da ré; (iv) **verificar se a autora fez jus à comissão de corretagem, considerando a aproximação inicial das partes e a posterior concretização do negócio, em razão de interregno causado por ação civil pública;** e (v) **estabelecer o regime de juros moratórios e correção monetária aplicável à condenação.**

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. **O prazo prescricional para a cobrança da comissão de corretagem é de cinco anos, conforme art. 206, § 5º, II, do Código Civil (CC), não estando prescrita a pretensão da autora, pois a venda foi concluída em maio de 2019 e a ação ajuizada em outubro de 2023.** Não se trata de

restituição de pagamento a título de comissão de corretagem para que incidisse o tema 938 julgado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ), sob a sistemática dos recursos repetitivos.

4. Não há cerceamento de defesa pelo julgamento realizado em primeiro grau de jurisdição sem dilação probatória. A prova documental é suficiente para a demonstração a sequência dos fatos e hábil para juízo seguro da solução jurídica.

5. **A legitimação da empresa apelada para a causa decorre de sua condição de proprietária através da empresa SPE California Investimentos Imobiliários Ltda. Interessante observar-se que, alguns meses depois do negócio, a empresa apelada retirou-se da mesma em prol do ingresso da compradora Rede D'or São Luiz S.A. A apelada teve proveito econômico com a venda.**

6. **A autora realizou a aproximação entre vendedora e compradora, resultando na assinatura de carta de intenção de compra em 2014, mas a negociação não evoluiu na época devido à pendência de uma ação civil pública que impedia a alienação do imóvel. O impedimento foi superado em grau de recurso em 2018, e a venda do imóvel foi concluída em 2019 diretamente entre as partes, sem nova intermediação da corretora, o que não afasta, neste excepcional caso, o direito à comissão, nos termos dos arts. 722 e 725 do CC.**

7. **Configurada a intermediação eficiente da autora na aproximação das partes e na consumação do negócio, ainda que concluído tempos depois, é devida a comissão de corretagem.**

8. Os juros moratórios e a correção monetária devem seguir a disciplina da Lei nº 14.905/2024, aplicando-se o regime anterior até sua vigência e, a partir de sua vigência, os índices estabelecidos pelo Banco Central do Brasil (BCB) e pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE).

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso de apelação cível provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 3.821-3.828).

A parte recorrente alega violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, afirmando nulidade por omissão do acórdão. Segundo a recorrente, embora tenham sido opostos embargos de declaração, o Tribunal de origem deixou de se manifestar sobre as seguintes matérias: a) encerramento das tratativas pela negativa de interesse da Rede D'Or em novembro de 2014; b) novas tratativas iniciadas apenas após o trânsito em julgado da Ação Civil Pública nº 0076054-73.2007.8.26.0224 e quase cinco anos depois da desistência indicada; c) amizade pessoal entre Meyer Joseph Nigri e Paulo Moll e encontro em jantar; d) negociação do imóvel sem intermediação dos corretores e ausência de provas da intermediação da parte recorrida. Sustenta, ainda, que o Tribunal não teria apreciado a preliminar de ilegitimidade passiva e a cláusula contratual que imputaria à compradora a responsabilidade por eventual comissão (fls. 3838-3839).

Aponta violação do art. 485, VI, do Código de Processo Civil, com a tese de ilegitimidade passiva da recorrente, porque o contrato celebrado entre vendedora e compradora atribui exclusivamente à Rede D'Or a responsabilidade por contratar e pagar fornecedores, inclusive quanto à publicidade e custos relacionados ao empreendimento, e prevê acompanhamento, pela compradora, de reclamações relevantes das vendedoras, de modo a afastar qualquer responsabilidade da recorrente pelo pagamento de comissão de corretagem (fls. 3838-3846).

Argumenta violação do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, defendendo a prescrição trienal por enriquecimento sem causa. Sustenta que a pretensão da recorrida visaria evitar enriquecimento sem causa da recorrente, devendo incidir o prazo de três anos, à luz do Tema 938/STJ (REsp n. 1.551.956/SP). Afirma que a compra e venda se efetivou em 11/2/2019 (ou, subsidiariamente, em 23/5/2019), e que a ação proposta em 6/10/2023 estaria prescrita (fls. 3847-3849).

Sustenta ofensa aos arts. 722 a 729 do Código Civil, em especial ao art. 726, com a tese de inexistência do dever de pagar comissão de corretagem no caso concreto. Alega que a atuação da recorrida teria sido mera aproximação pontual em 2014, sem participação efetiva na negociação que culminou no negócio em 2019; que houve lapso temporal superior a cinco anos entre a aproximação e a conclusão do contrato; que as novas tratativas foram autônomas e retomadas diretamente pelos presidentes das empresas, em jantar, rompendo o nexo causal; e que o negócio foi iniciado e concluído sem mediação da recorrida, o que, à luz do art. 726 do CC, afasta a comissão (fls. 3849-3856).

Registra dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões apresentadas (fls. 3.961-4.000).

Sobreveio juízo de admissibilidade negativo na instância de origem, com decisão de inadmissão do recurso especial.

Convertei o agravo em recurso especial (fl. 4.231).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso especial tem origem em ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por FBI Empreendimentos e Participações Ltda. contra TECNISA S.A., na qual o Tribunal de origem, ao prover a apelação da autora, reconheceu a aproximação útil entre as partes em 2014 e a consumação do negócio em 2019, após superação de impedimento decorrente de ação civil pública, aplicando os arts. 722 e 725 do Código Civil e fixando o prazo prescricional quinquenal do art. 206, § 5º, II.

Cuida-se de decidir sobre a) a existência de falha na prestação jurisdicional; b) a existência de ilegitimidade passiva; c) a ocorrência de prescrição; e d) a existência da obrigação de pagar a comissão de corretagem.

1. Falha na prestação jurisdicional.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso e tendo em vista o princípio da primazia da decisão de mérito, fica prejudicada a alegação de negativa de prestação jurisdicional. Passo ao exame do mérito.

2. Preliminares

2.1. Preliminar processual - Ilegitimidade passiva.

Afirma também que a ilegitimidade passiva existiria em razão de previsão contratual entre a recorrente e a Rede D'Or, segundo a qual (fl. 3.843) "eventual obrigação de pagamento de comissão de corretagem competiria exclusivamente à Rede D'Or, parte adquirente no negócio jurídico em questão."

Em relação à ilegitimidade passiva, o TJSP entendeu que (fl. 3.811):

A legitimação da empresa apelada para a causa decorre de sua condição de proprietária através da empresa SPE California Investimentos Imobiliários Ltda. Interessante observar-se que, depois do negócio, a empresa apelada retirou-se da mesma em prol do ingresso da compradora Rede D'or São Luiz S. A. (23/05/2019) A apelada teve efetivo proveito econômico com a venda.

Anote-se que, como declinado nos autos, não haverá óbice para que a apelada e a compradora do imóvel se ajustem internamente sobre o pagamento, não descartada a hipótese de eventual ação regressiva fundada em contrato celebrado entre ambas. (destacamos)

Note-se que a existência de comissionamento à apelada não é questionada pela recorrente, que somente arguiu a existência de cláusula contratual com terceiro, que a desoneraria da obrigação discutida.

Além de incidir sobre o ponto a Súmula n. 5 do STJ, segundo a qual "a simples interpretação de cláusula contratual não enseja Recurso Especial" bem como a Súmula n. 7/STJ, por demandar o reexame do conteúdo fático-probatório, eventual existência de contrato posterior redistribuindo os custos de determinadas transações não tem o poder de interferir na relação jurídica travada entre as partes em momento posterior.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUSTAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE. CÁLCULO.

MULTA. ART. 523 DO CPC/2015. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTAMENTO. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.1. A expressão 'débito', presente no caput do art. 523 do CPC/2015, compreende o valor que o credor busca no cumprimento da sentença, acrescido, se houver, das custas processuais referentes à instauração da fase executiva. Precedente.
2. É deficiente a fundamentação recursal que se mostra incapaz de evidenciar ao malferimento da legislação federal invocada.
3. Não é possível o reconhecimento da divergência jurisprudencial ventilada quando ausente a similitude fática entre as hipóteses confrontadas.
4. A revisão da conclusão da Corte local a respeito da legitimidade passiva da parte agravante demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.872.035/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

Por esses motivos não é possível alterar o entendimento do TJSP.

2.2. Preliminar de mérito - Prescrição

Pretendem os recorrentes que o caso em julgamento se enquadre no art. 206, §3º, inc. IV, do Código Civil, alegando que a causa de pedir residiria no enriquecimento sem causa.

Inicialmente, afasto a incidência do Tema n. 938/STJ, no qual se discutia o ressarcimento do comprador pela incorporadora, em razão do pagamento da comissão de corretagem, hipótese em que se fixou o prazo prescricional pretendido pelo recorrente.

No presente caso o corretor está cobrando do vendedor que o contratara.

Como é narrado no recurso, a compra foi efetivada em 11 de fevereiro de 2019 e, segundo o marco adotado em pelo acórdão (fl. 3.809), em maio de 2019.

A presente ação foi proposta em 2023, não tendo, logo, escoado o prazo prescricional do art. 206, § 5º, inc. II, do CC

Nesse sentido trago os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM E SEGURO DE VIDA E ACIDENTES PESSOAIS. PRESCRIÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. **Assente neste Sodalício o entendimento de que o prazo prescricional a que se submete a pretensão de cobrança de dívidas líquidas e certas, constantes de documento público ou particular era, ao tempo do Código Civil de 1916 de 20 anos (artigo 177) e, a partir do Código Civil em vigor, de 05 anos (artigo 206, § 5º).**

2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar a ocorrência do lapso prescricional demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 572.397/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 21/11/2014. Destaquei)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DO ART 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEVER DE INFORMAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. **PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL.** PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte tem jurisprudência firmada no sentido de que o mero descontentamento da parte recorrente com o resultado do julgado não caracteriza afronta ao art. 535 do CPC.

2. A revisão sobre o cumprimento, ou não, do dever de informação esbarra no óbice da súmula 7/STJ.

3. **"Assente neste sodalício o entendimento de que o prazo prescricional a que se submete a pretensão de cobrança de dívidas líquidas e certas, constantes de documento público ou particular era, ao tempo do Código Civil de 1916 de 20 anos (artigo 177) e, a partir do Código Civil em vigor, de 05 anos (artigo 206, § 5º)".**

(AGRG no AREsp 572.397/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/11/2014, DJE 21/11/2014).

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 746.601/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/9/2015, DJe de 9/9/2015.)

Tem-se, portanto que a pretensão de haver o pagamento de comissão de corretagem se submete ao prazo prescricional de 5 anos, previsto no art. 206, §5º, do Código Civil.

3. Mérito

O contrato de corretagem é típico e nominado por ser regulado nos arts. 722 a 729 do Código Civil. Além disso, é oneroso, por exigir uma prestação de ambas as partes, e aleatório, pois o pagamento da comissão de corretagem dependerá de evento futuro e incerto.

Por meio do contrato de corretagem, o comitente (contratante) contrata um corretor (corretor) para que este obtenha um ou mais negócios, de acordo com as instruções recebidas (art. 722/CC).

Em termos gerais, ocorrendo a aproximação das partes por meio do corretor e sendo entre elas fechado um contrato, será devida a remuneração (corretagem) ao comissionado.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. PROSPECÇÃO E TRATATIVAS DE IMÓVEL DE ÁREA MENOR AO EFETIVAMENTE ADQUIRIDO. ATUAÇÃO DO CORRETOR. RESULTADO ÚTIL PELA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. BASE DE CÁLCULO SOBRE O NEGÓCIO JURÍDICO EFETIVAMENTE FIRMADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de cobrança sobre pagamento de taxa de corretagem em prospecção/compra e venda de imóveis.

2. Recurso especial interposto por empresa de corretagem contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que limitou a comissão à área inicialmente ofertada, em vez de sobre a área total adquirida em transação imobiliária.

3. As questões em discussão consistem em saber se (i) há nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) a comissão de corretagem deve incidir sobre o imóvel inicialmente aproximado, de área menor, ou sobre a integralidade do negócio jurídico, de área mais ampla; e (iii) haveria sucumbência recíproca no caso.

4. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022, ambos do CPC, tendo em conta que o Tribunal bandeirante 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.

5. O contrato de corretagem é um contrato em que uma pessoa delega a outra a tarefa de captar negócios em seu nome, mediante remuneração. O corretor atua como intermediário, facilitando negócios para o comitente e recebendo, em troca, um percentual acordado.

6. A comissão de corretagem deve incidir sobre o valor total do negócio quando a atuação do corretor contribui para a concretização do contrato sobre a área total adquirida.

7. Se o negócio principal é concluído como resultado do trabalho conjunto de mais de um corretor, ambos têm

direito à remuneração pela aproximação bem-sucedida que realizaram, independentemente de o benefício da corretagem ter ocorrido por meio de esforços simultâneos ou consecutivos.

8. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 2.165.921/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 24/6/2025.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INTERMEDIACÃO EM CESSÃO DE CRÉDITO DE PRECATÓRIO. CONTRATAÇÃO DE INTERMEDIÁRIO, COM EXCLUSIVIDADE, NA PRIMEIRA CESSÃO DE PARTE DO CRÉDITO. NEGOCIAÇÕES POSTERIORES REALIZADAS PELAS DETENTORAS DO CRÉDITO SEM VINCULAÇÃO AO ANTERIOR INTERMEDIÁRIO. DIREITO A COMISSÕES DE CORRETAGEM NAS CESSÕES REALIZADAS. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. ACTIO NATA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. APROXIMAÇÃO ENTRE OS INTERESSADOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata. O entendimento é aplicável para fins de comissão de corretagem. Precedentes.

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. Conforme entendimento desta Corte Superior, "o prazo concedido ao corretor na opção, ainda que estipulado para conclusão do negócio, destina-se em realidade a obtenção de interessados e aproximação entre estes e o comitente" (EDcl no REsp 29.286/RJ, Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, julgado em 28/6/1993, DJ de 11/10/1993).

4. No caso, o acórdão recorrido reconheceu ter havido a efetiva participação do corretor na negociação, com a

aproximação dos interessados, ainda que o negócio jurídico tenha sido concretizado algum tempo depois, envolvendo as mesmas partes em torno do mesmo objeto. Entender de forma diversa, demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.265.796/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023.)

O prazo decorrido entre a aproximação e a efetivação do negócio jurídico objeto da corretagem é indiferente, sendo necessário somente demonstrar que a aproximação se deu em razão da atuação do corretor. Essa é a norma que se extrai do texto do art. 727 do CC:

Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Sobre o ponto o TJSP se manifestou nos seguintes termos (fls. 3.810-3.811):

Vislumbro que, embora suspensa a sua atividade pelo ajuizamento da ação, a aproximação efetivamente existiu por gestão da apelante e, resolvida a questão jurídica posta na ação pública, a continuidade da fase pré-contratual era a natural, se não comprovada desistência pelos interessados no negócio. E isso não ocorreu.

O objeto da intermediação consiste na aproximação das partes; e isso ocorreu graças ao trabalho dos prepostos da parte da autora, é claro, ressaltando que compradora e vendedora se ajustaram mais tarde, depois de superar tal óbice, realizando o negócio principal. Por isso, foi esgotado o trabalho da autora que faz jus à comissão, respeitada a convicção do douto Juiz sentenciante.

Nessa linha de raciocínio, não há como afastar seu direito à comissão, ainda que a compradora e vendedora tenham se resolvido diretamente (“... em um jantar”), já que não havia mais nenhum impedimento legal para a alienação (fls. 271 e 3.614/3.618). A grandeza do negócio e das empresas não permitiria, por certo, a realização plena do negócio em apenas um mero jantar. Certamente, houve aproveitamento dos laços negociais gerados pela ação da empresa apelante. Infere-se, nesse contexto, que o negócio agora celebrado diretamente entre compradora e vendedora teve por móvel a exclusão do pagamento da comissão à apelante.

Se a transação se realizou graças ao trabalho de aproximação desenvolvido pela autora, ainda que tenha se concretizado a operação tempos depois nas circunstâncias

especiais ocorridas, é devida a comissão nos termos da petição inicial. (destaquei)

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente quanto à influência da aproximação promovida pelo recorrido, à eventual influência de amizade pré-existente entre os donos das empresas e à complexidade do negócio jurídico intermediado pelo recorrido somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e a interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 12% sobre o valor atualizado da causa.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.269.970 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0437197-7

Número de Origem:
11408975220238260100

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TECNISA S/A

ADVOGADOS : ELVIS DEL BARCO CAMARGO - DF015192
CLEYTON SOARES NOGUEIRA MENESCAL - DF026297
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
ANDRE MENESCAL GUEDES - SP324495
ANDRE MENESCAL GUEDES - CE023931A
ANDRE MENESCAL GUEDES - MA019212

RECORRIDO : FBI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ADVOGADOS : CÉSAR PEDUTI FILHO - SP255314
PEDRO ZARDO JUNIOR - SP263202
THAIS DE KÁSSIA RODRIGUES ALMEIDA PENTEADO - SP373753
ISABELA NICOLELLA VENDRAMELLI - SP513728

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026