



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133202 - SP
(2025/0484885-0)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CAMILA FREITAS SOUZA
AGRAVANTE : WILLIAN MOLEIRO DE SOUZA
ADVOGADO : JESSÉ BRANDÃO FERREIRA - SP431885
AGRAVADO : JOSELITO GONCALVES DE SANTANA
ADVOGADA : VIVIANE HERNANDEZ MORALES - SP228803
INTERES. : PAULO ROGERIO FLORIANO
ADVOGADOS : ROGÉRIO BARBOSA LIMA - SP158673
NAEDSON VERGÍLIO DE LIMA - SP342427

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. RESULTADO ÚTIL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final, comprovado por registro de compra e venda ou qualquer outro documento hábil para demonstrar que houve conclusão da negociação.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
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 02/06/2026 a 08/06/2026, 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, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133202 - SP
(2025/0484885-0)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : CAMILA FREITAS SOUZA
AGRAVANTE : WILLIAN MOLEIRO DE SOUZA
ADVOGADO : JESSÉ BRANDÃO FERREIRA - SP431885
AGRAVADO : JOSELITO GONCALVES DE SANTANA
ADVOGADA : VIVIANE HERNANDEZ MORALES - SP228803
INTERES. : PAULO ROGERIO FLORIANO
ADVOGADOS : ROGÉRIO BARBOSA LIMA - SP158673
NAEDSON VERGÍLIO DE LIMA - SP342427

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. RESULTADO ÚTIL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final, comprovado por registro de compra e venda ou qualquer outro documento hábil para demonstrar que houve conclusão da negociação.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CAMILA FREITAS SOUZA e WILLIAN MOLEIRO DE SOUZA contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial, tendo em vista a conformidade do acórdão com a jurisprudência do STJ, a incidência da Súmula 7/STJ e ausência de prequestionamento quanto "a questão de autonomia privada, ou abuso de direito (*venire contra factum proprium*), ou a atribuição ao vendedor da responsabilidade pelo pagamento da comissão por cláusula contratual" (Súmula 211/STJ) (fls. 549-553).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a controvérsia envolve qualificação jurídica de fatos incontroversos sobre resultado útil e nexo causal no art. 725 do Código Civil, o que afasta a Súmula 7/STJ. Sustenta confronto do acórdão com precedentes do STJ e distingue o REsp 2.210.089/TO. Afirma prequestionamento implícito e ficto quanto à autonomia da vontade, *venire contra factum proprium* e cláusula de responsabilidade, com apoio no art. 1.025 do Código de Processo Civil (fls. 561-567).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 578).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o autor propôs ação de cobrança de comissão de corretagem imobiliária. Alegou ter aproximado vendedor e compradores, celebrou contrato de prestação de serviços e recebeu sinal. Em seguida, ocorreu negativa de financiamento e devolução do sinal. Meses depois, os compradores concluíram a aquisição do mesmo imóvel por meio de outra imobiliária. O pedido visou comissão de 6% sobre o valor da venda.

A sentença julgou improcedente o pedido. Concluiu inexistência de resultado útil da intermediação e rompeu o nexo causal entre a atuação do autor e a compra e venda. Fundamentou a rescisão amigável das tratativas após devolução do sinal e a posterior conclusão por terceiro. Condenou o autor em custas e honorários, com suspensão pela gratuidade.

O Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento à apelação do autor. Reconheceu autorização, aproximação e conclusão do negócio. Entendeu suficiente a intermediação mínima capaz de permitir o resultado, mesmo com finalização por outro corretor. Considerou que a negativa de financiamento não exigia solução complexa. Fixou comissão de 6% sobre o valor da venda. Citou precedentes do Superior Tribunal de Justiça e julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

Conforme anteriormente consignado, o contrato de corretagem está previsto, de forma genérica, nos artigos 722 a 729 do Código Civil, sendo a remuneração pelo serviço prestado pelo corretor, a chamada de comissão de corretagem, devida quando ele consegue o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes (art. 725 do CC).

Dessa forma, a comissão é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final com a conclusão final negocial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. DO ART. 1.022 CPC. NÃO CONFIGURADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL. SÚMULA 7 DO STJ. DIREITO CIVIL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABÍVEL COM RESULTADO ÚTIL DO CORRETOR. NO CASO, DESISTÊNCIA DA PRÓPRIA COMPRADORA. NÃO CABIMENTO DE CORRETAGEM. ENTENDIMENTO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O DA CORTE DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (. Súmula n. 7/STJ)

2. A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor, ou seja, quando há efetivo contrato final, comprovado por registro de compra e venda ou qualquer outro documento hábil para demonstrar que houve conclusão da negociação.

3. Incabível comissão de corretagem no contrato de compra e venda de imóveis, quando o negócio não foi concluído por desistência do comprador, não atingindo assim o seu o resultado útil. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ no caso em questão.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta AR Esp n. 2.142.647/DF, Turma, julgado em D Je de) 24/4/2023, 27/4/20

A jurisprudência desta Corte reconhece como devida a comissão de corretagem inclusive quando o contrato for posteriormente inviabilizado por circunstâncias alheias à sua atuação, como no caso dos autos. Leia-se:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL. INTERMEDIÇÃO COMPROVADA. DISTRATO POSTERIOR. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, enfrentando as questões essenciais ao deslinde da causa, não havendo omissão, contradição ou obscuridade. A discordância do recorrente com os fundamentos adotados não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

2. A comissão de corretagem é devida a partir do momento em que a intermediação do corretor resulta na celebração do compromisso de compra e venda, configurando o "resultado útil" da mediação. O desfazimento posterior do negócio, por motivos alheios à atuação do corretor, não afasta o direito à remuneração pactuada.

3. No caso, os corretores cumpriram integralmente sua obrigação de resultado ao intermediar a assinatura do contrato de compra e venda. O distrato posterior decorreu de circunstâncias alheias à sua atuação, como a não obtenção de financiamento pelo comprador e questões documentais do imóvel.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(REsp n. 2.210.089/TO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025).

No caso, o acórdão estadual fixou as premissas fáticas sobre aproximação, negativa de financiamento, devolução do sinal, posterior atuação de terceiro e conclusão da venda.

A pretensão de afastar o direito à comissão de corretagem, na espécie, demanda necessariamente o reexame desses elementos. Isso atrai a Súmula 7/STJ.

A alegação de confronto com a jurisprudência também não se sustenta. O entendimento aplicado está em consonância com a orientação desta Corte. O recurso não apresenta precedente específico em sentido contrário, com identidade fática e jurídica.

A distinção pretendida sobre o REsp 2.210.089/TO não afasta os fundamentos firmes. O precedente transcrito indica que o resultado útil se configura com a celebração do compromisso, mantendo a remuneração mesmo com desfazimento posterior por fatores alheios.

Os agravantes invocam autonomia privada, *venire contra factum proprium* e cláusula contratual de responsabilidade. A Corte local, contudo, não enfrentou essas matérias, apesar dos embargos de declaração, o que impede o conhecimento, por falta de prequestionamento, nos termos da Súmula 211.

Anote-se, quanto ao ponto, que a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do CPC, para que se possibilite a verificação da existência de negativa de prestação jurisdicional, que, uma vez constatada, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei. Na espécie, porém, a parte agravante não alegou violação do art. 1.022 do CPC. Vide, nesse sentido, o AgInt no REsp n. 1.884.543/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.133.202 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0484885-0

Número de Origem:
10059287220188260554

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

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 : CAMILA FREITAS SOUZA

AGRAVANTE : WILLIAN MOLEIRO DE SOUZA

ADVOGADO : JESSÉ BRANDÃO FERREIRA - SP431885

AGRAVANTE : PAULO ROGERIO FLORIANO

ADVOGADOS : ROGÉRIO BARBOSA LIMA - SP158673

NAEDSON VERGÍLIO DE LIMA - SP342427

AGRAVADO : JOSELITO GONCALVES DE SANTANA

ADVOGADA : VIVIANE HERNANDEZ MORALES - SP228803

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAMILA FREITAS SOUZA

AGRAVANTE : WILLIAN MOLEIRO DE SOUZA

ADVOGADO : JESSÉ BRANDÃO FERREIRA - SP431885

AGRAVADO : JOSELITO GONCALVES DE SANTANA

ADVOGADA : VIVIANE HERNANDEZ MORALES - SP228803

INTERES. : PAULO ROGERIO FLORIANO

ADVOGADOS : ROGÉRIO BARBOSA LIMA - SP158673

NAEDSON VERGÍLIO DE LIMA - SP342427

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, 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, 08 de junho de 2026