SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3140176 - SP (2025/0509343-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BONAFIDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/S LTDA
ADVOGADOS	:	MAURO ALVES DE ARAUJO - SP088801
		LUIZ CARLOS BRANCO - SP052055
		DÉBORA CRISTINA STABILE MOREIRA - SP260369
		JOAO LUIZ PEREIRA DA SILVA - SP386336
		JOÃO PEDRO CARDOSO DE LIMA - SP528932
AGRAVADO	:	RAFAEL MACHADO MOREIRA CESAR
AGRAVADO	:	REGINA ARBALLO MOREIRA CESAR
ADVOGADO	:	MARCOS POPIELYSRKO - SP227912

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE CORRETAGEM COM CLÁUSULA QUE ATRIBUI AOS VENDEDORES A RESPONSABILIDADE PELA COMISSÃO. AÇÃO AJUIZADA CONTRA OS COMPRADORES. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de comissão de corretagem, ajuizada pela intermediadora contra os compradores, após desistência do negócio.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC; e (ii) é devida a comissão de corretagem diante da assinatura do compromisso de compra e venda e posterior desistência, considerada a cláusula contratual que atribui aos vendedores a responsabilidade pelo pagamento da comissão.

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão

Documento eletrônico VDA60273279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 23/09/2026 14:36:29
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 324735d7-fb84-49f9-9141-5a581f0a9d5f

enfrenta, de modo suficiente, os pontos relevantes da controvérsia e adota fundamentos capazes de sustentar a conclusão, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte.

4. Em contratos de corretagem, o direito à comissão decorre do resultado útil da mediação. No caso, o próprio instrumento da compra e venda redigido pela imobiliária estabeleceu que a responsabilidade pela comissão recairia sobre os vendedores, na hipótese de não efetivação do negócio por fato a eles imputável.

5. Revisar a conclusão do acórdão recorrido, que reconheceu a improcedência do pedido deduzido contra os compradores, demanda a interpretação da referida disposição contratual. bem como o revolvimento de fatos e provas, o que é inviável em recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA60273279 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 23/09/2026 14:36:29
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 324735d7-fb84-49f9-9141-5a581f0a9d5f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3140176 - SP (2025/0509343-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BONAFIDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/S LTDA
ADVOGADOS	:	MAURO ALVES DE ARAUJO - SP088801
		LUIZ CARLOS BRANCO - SP052055
		DÉBORA CRISTINA STABILE MOREIRA - SP260369
		JOAO LUIZ PEREIRA DA SILVA - SP386336
		JOÃO PEDRO CARDOSO DE LIMA - SP528932
AGRAVADO	:	RAFAEL MACHADO MOREIRA CESAR
AGRAVADO	:	REGINA ARBALLO MOREIRA CESAR
ADVOGADO	:	MARCOS POPIELYSRKO - SP227912

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE CORRETAGEM COM CLÁUSULA QUE ATRIBUI AOS VENDEDORES A RESPONSABILIDADE PELA COMISSÃO. AÇÃO AJUIZADA CONTRA OS COMPRADORES. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de comissão de corretagem, ajuizada pela intermediadora contra os compradores, após desistência do negócio.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC; e (ii) é devida a comissão de corretagem diante da assinatura do compromisso de compra e venda e posterior desistência, considerada a cláusula contratual que atribui aos vendedores a responsabilidade pelo pagamento da comissão.

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão

Documento eletrônico VDA59986302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:04:58
Código de Controle do Documento: d3d37a2a-9ba6-4274-8699-7416b6620f15

enfrenta, de modo suficiente, os pontos relevantes da controvérsia e adota fundamentos capazes de sustentar a conclusão, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte.

4. Em contratos de corretagem, o direito à comissão decorre do resultado útil da mediação. No caso, o próprio instrumento da compra e venda redigido pela imobiliária estabeleceu que a responsabilidade pela comissão recairia sobre os vendedores, na hipótese de não efetivação do negócio por fato a eles imputável.

5. Revisar a conclusão do acórdão recorrido, que reconheceu a improcedência do pedido deduzido contra os compradores, demanda a interpretação da referida disposição contratual. bem como o revolvimento de fatos e provas, o que é inviável em recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BONAFIDE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA. (BONAFIDE) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA QUE DECLAROU IMPROCEDENTE O PEDIDO.*
>
> *APELO INSUBSISTENTE. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE PREVÊ, EM SUA CLÁUSULA 4ª, A RESPONSABILIDADE DOS PROMITENTES VENDEDORES PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM.*
>
> *AÇÃO DE COBRANÇA QUE FOI PROPOSTA CONTRA OS PROMISSÁRIOS COMPRADORES, EM RELAÇÃO AOS QUAIS NÃO SE CONFIGURA A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, SE HÁ DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO.*
>
> *SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS DE ADVOGADO* (e-STJ, fl. 267).

Nas razões do presente agravo, BONAFIDE alegou a ocorrência de negativa da prestação jurisdicional e a não incidência da Súmula n. 7 desta Corte.

Documento eletrônico VDA59986302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:04:58
Código de Controle do Documento: d3d37a2a-9ba6-4274-8699-7416b6620f15

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 341-352).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de cobrança de comissão de corretagem equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ajuizada por BONAFIDE contra RAFAEL MACHADO MOREIRA CESAR e REGINA ARBALLO MOREIRA CESAR, alegando ter promovido a intermediação do negócio de compra e venda de imóvel envolvendo os réus e os vendedores Renato Fabre Silva e sua esposa, Luana Souza Oliveira,

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente (e-STJ, fls. 205-208), tendo sido a sentença confirmada pelo TJSP, em sua integralidade (e-STJ, fls. 266-270).

Os embargos de declaração opostos por BONAFIDE foram rejeitados (e-STJ, fls.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, BONAFIDE alegou a violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, II, do CPC, e 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979, ao sustentar **(1)** ausência de fundamentação e omissão do acórdão recorrido acerca da culpa dos recorridos pela resilição do compromisso de compra e venda de imóvel, inclusive, pela aplicação da teoria do terceiro cúmplice para responsabilizá-los pelo pagamento da comissão de corretagem; e **(2)** que faz jus ao recebimento da comissão pela intermediação do negócio jurídico, tendo em vista a desistência imotivada dos compradores, ainda que a ora recorrente tenha sido contratada pelos vendedores.

(1) Da violação dos arts. 489, § 1º, I e IV, e 1.022, II, do CPC

Sobre o tema controvertido, ao julgar o recurso de apelação interposto pela ora insurgente, o TJSP, reportando-se aos fundamentos lançados pelo Juízo singular, assim se pronunciou:

> *A teor da sentença:*
>
> > *"[...] É incontroverso que, não obstante o trabalho desenvolvido pela autora, o negócio não se perfez. Embora não seja pacífica a jurisprudência sobre o tema, tenho que o contrato de corretagem somente se consuma se dele emanar resultado útil, o que não se verifica diante da*

Documento eletrônico VDA59986302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:04:58
Código de Controle do Documento: d3d37a2a-9ba6-4274-8699-7416b6620f15

> *desistência de uma das partes. E nesse contexto, como bem se sabe, o contrato de corretagem é de resultado, de modo que o corretor apenas fara jus à percepção dos honorários caso o negócio jurídico seja celebrado e aperfeiçoado por meio da efetiva concretização da transação imobiliária.”.*
>
> *Com razão o juízo de origem.*
> *Com efeito, a r. sentença cuidou aferir uma justa solução à lide, sendo expressivo observar que a parte autora foi contratada para prestar serviço de intermediação de compra e venda de imóvel, cuja aproximação entre vendedor e comprador culminou na confecção do contrato de compromisso de compra e venda de fls. 30/35, devidamente assinado pelos contraentes, constando da cláusula 4ª (fl. 32) a responsabilidade dos promitentes vendedores pelo pagamento da comissão de corretagem na hipótese de rescisão do contrato por fato a ela imputável.*
> *Assim, considerando que a presente ação de cobrança foi proposta contra os promissários compradores (e não contra os promitentes vendedores), nos termos da cláusula 4ª de referido contrato, correta a r. sentença que julgou improcedente o pedido, pois, não se justificando se imponha aos réus tal responsabilidade* (e-STJ, fls. 268-270).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca BONAFIDE é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejulgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> ***1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio**.*
> *2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.*
> *3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a*

Documento eletrônico VDA59986302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:04:58
Código de Controle do Documento: d3d37a2a-9ba6-4274-8699-7416b6620f15

ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.500.162/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 – sem destaques no original)

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Da comissão de corretagem

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.

Nesse sentido, confiram-se os precedentes abaixo:

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

Documento eletrônico VDA59986302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:04:58
Código de Controle do Documento: d3d37a2a-9ba6-4274-8699-7416b6620f15

recursos interpostos pela alínea c quanto pela alínea a do permissivo constitucional.
4. Recurso especial não conhecido.
(REsp n. 2.198.976/PR, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025 – sem destaques 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, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 9/2/2021, DJe de 17/2/2021 – sem destaques no original)

O caso em análise, contudo, apresenta peculiaridade, pois, do que se depreende da leitura dos fundamentos transcritos no tópico anterior, a conclusão do acórdão recorrido, no sentido do não aperfeiçoamento do resultado útil do contrato de corretagem, decorreu da interpretação da cláusula 4ª do compromisso de compra e venda elaborado pela própria imobiliária, ora recorrente, que fixou a responsabilidade dos promitentes vendedores pelo pagamento da referida comissão, na hipótese de não efetivação do negócio por fato a eles imputável.

Logo, considerando que a ação de cobrança foi proposta contra os promissários compradores – que não se responsabilizaram pelo pagamento da

Documento eletrônico VDA59986302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:04:58
Código de Controle do Documento: d3d37a2a-9ba6-4274-8699-7416b6620f15

comissão –, em desacordo com a disposição contratual redigida pela ora insurgente, entendeu o órgão julgador que o entendimento da sentença se afigura correto, ao reconhecer a improcedência do pedido autoral.

Desse modo, da forma como decidida a questão, revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria da interpretação da referida disposição contratual, bem como do reexame das premissas fático-probatórias da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A título ilustrativo:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO VIRTUAL. OPOSIÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ANÁLISE DE REGRA REGIMENTAL DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE VALORES PAGOS PELA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL.*
> *PREVISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DOS ADQUIRENTES. ART. 67-A, §5º DA LEI 4.875/1965. LEI 13.786/2018.*
> *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. É inviável na via do recurso especial a interpretação de regras regimentais do Tribunal de origem, as quais não possuem natureza de lei federal.*
> *3. A mera oposição da parte quanto ao julgamento virtual não é causa de sua nulidade, mesmo quando formulada de tempestivamente, até porque é possível a juntada de memorial, bem como gravação ou link da sustentação oral de forma digital.*
> ***4. A revisão da matéria referente à retenção de comissão de corretagem demanda a análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ**.*
> *5. Nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis celebrados sob o regime do patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 13.786/2018, é válida a cláusula de retenção de até 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos quando houver a desistência do negócio pelo adquirente, desde que haja previsão expressa no contrato.*
> *6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.*
> (AREsp n. 2.598.615/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025 – sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Documento eletrônico VDA59986302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:04:58
Código de Controle do Documento: d3d37a2a-9ba6-4274-8699-7416b6620f15

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os termos do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59986302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/09/2026 19:04:58
Código de Controle do Documento: d3d37a2a-9ba6-4274-8699-7416b6620f15

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.140.176 / SP

Número Registro: 2025/0509343-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10017300920228260309

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BONAFIDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/S LTDA
ADVOGADOS	: MAURO ALVES DE ARAUJO - SP088801
	LUIZ CARLOS BRANCO - SP052055
	DÉBORA CRISTINA STABILE MOREIRA - SP260369
	JOAO LUIZ PEREIRA DA SILVA - SP386336
	JOÃO PEDRO CARDOSO DE LIMA - SP528932
AGRAVADO	: RAFAEL MACHADO MOREIRA CESAR
AGRAVADO	: REGINA ARBALLO MOREIRA CESAR
ADVOGADO	: MARCOS POPIELYSRKO - SP227912

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

Documento eletrônico VDA60239671 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:40:02
Código de Controle do Documento: 1457e391-4e6a-428a-adde-8f832d96ce3d

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60239671 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:40:02
Código de Controle do Documento: 1457e391-4e6a-428a-adde-8f832d96ce3d