



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2258864 - SP (2026/0049827-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : AMCOR FLEXIBLES DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA
ADVOGADOS : SAMUEL MEZZALIRA- SP257984
ADRIELE PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO- DF023490
WAGNER SILVA RODRIGUES- SP208449
RICARDO VIEIRA LANDI- SP218484
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO- DF050476
GABRIELA BERNARDO FREIRE GOMES- SP431034
ADRIELE PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO- SP423372
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO- SP423387
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO- BA068922
AGRAVADO : CORE BRASIL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DOS SANTOS LUCON- SP103560
ANDRÉ GUSTAVO ORTHMANN- SP334328
VERA CRISTINA VIEIRA DE MORAES LUCON- SP108858
PAULO HENRIQUE DOS SANTOS LUCON- DF064204
JOÃO OTÁVIO ALVARES PAES DE BARROS- SP466710
SACHA PESSOA AVELINO SANTOS- SP359678

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA.

1. Ação de cobrança de comissão de corretagem.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. Agravo interno 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2258864 - SP(2026/0049827-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : **AMCOR FLEXIBLES DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA**
ADVOGADOS : **SAMUEL MEZZALIRA - SP257984**
ADRIELE PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - DF023490
WAGNER SILVA RODRIGUES - SP208449
RICARDO VIEIRA LANDI - SP218484
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - DF050476
GABRIELA BERNARDO FREIRE GOMES - SP431034
ADRIELE PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - SP423372
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - SP423387
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - BA068922
AGRAVADO : **CORE BRASIL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **PAULO HENRIQUE DOS SANTOS LUCON - SP103560**
ANDRÉ GUSTAVO ORTHMANN - SP334328
VERA CRISTINA VIEIRA DE MORAES LUCON - SP108858
PAULO HENRIQUE DOS SANTOS LUCON - DF064204
JOÃO OTÁVIO ALVARES PAES DE BARROS - SP466710
SACHA PESSOA AVELINO SANTOS - SP359678

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA.

1. Ação de cobrança de comissão de corretagem.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por AMCOR FLEXIBLES DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA contra decisão que não conheceu do recurso especial que interpusera.

Ação: de cobrança, ajuizada por CORE BRASIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em face da agravante, na qual requer o pagamento de comissão de corretagem.

Sentença: julgou improcedente o pedido.

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela agravada, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO – Corretagem – Cobrança.

Respeitável sentença de improcedência.

Apela a autora sustentando ter direito ao recebimento dos honorários de venda, em razão de previsão na avença de assessoria imobiliária, no sentido de que quaisquer dos potenciais interessados presentes na lista fornecida pela autora à requerida que apresentasse proposta de aquisição em até 12 meses contados da data do término do período de exclusividade e se efetivasse a transação de a partir de tal proposta, a corretagem seria devida integralmente. venda/permuta Considerando que os “Potenciais Interessados” são aqueles aos quais a autora apresentou o imóvel e dentre eles consta a empresa Mobius Life Science; e que a compra foi efetivada pela sócia desta empresa, BR Invest Administração e Participação, dentro do período de 12 meses contados da data do término do período de exclusividade, devida a remuneração integral à autora, de 3% sobre o valor da negociação, mas referente aos quatro (04) imóveis que abrangem o objeto da contratação (matrículas 35.131; 13.235; 13.244; e, 13245, todos do Cartório de Registr o de Imóveis de Pinhal - PR) - (p. 02 e 30). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ fl. 294).

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 726 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Afirmar que a mera inclusão de empresa em lista de potenciais interessados, sem demonstração de aproximação útil ou intermediação efetiva, não autoriza o pagamento da comissão. Aduz que o contrato de corretagem impõe obrigação de resultado e que a atuação da recorrida não contribuiu de modo determinante para a conclusão do negócio. Argumenta que houve inércia ou ociosidade da corretora, afastando a remuneração mesmo em regime de exclusividade. Assevera que a condenação baseada apenas em vínculo societário entre a compradora e empresa listada desconsidera a exigência legal de participação útil do corretor na formalização da venda.

Decisão unipessoal: não conheceu do recurso especial interposto pela agravante ante: (i) a ausência de prequestionamento do art. 726 do CC (Súmula 211/STJ); (ii) a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; e (iii) a não comprovação do dissídio jurisprudencial alegado.

Agravo interno: sustenta que:

(i) o próprio TJ/SP reconheceu que a venda do imóvel aconteceu sem a mediação do corretor e após o fim do período de exclusividade;

(ii) não se pretende o reexame fático-probatório dos autos, mas sim resolver a questão jurídica relativa à possibilidade de se reconhecer o direito à comissão de corretagem quando o negócio jurídico se concretiza após o período de exclusividade e sem a mediação do corretor;

(iii) a agravada quedou-se inerte e ociosa, o que afastaria seu direito à corretagem mesmo que estivesse vigente cláusula de exclusividade;

(iv) a despeito de o acórdão recorrido fazer descrição sobre o conteúdo do contrato firmado entre as partes, o caso concreto não traz nenhuma discussão sobre a interpretação desse contrato;

(v) o requisito do prequestionamento foi devidamente atendido, ainda que de forma implícita, pois houve inequívoca apreciação da tese jurídica contida no art. 726 do CC, relativa à necessidade de intermediação útil do corretor para a configuração do direito à comissão de corretagem fora do período de exclusividade;

(vi) o dissídio jurisprudencial foi demonstrado, existindo evidente similitude fática entre os julgados comparados, notadamente quanto à controvérsia de necessidade de intermediação eficaz do corretor para que a comissão de corretagem seja devida.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada não conheceu do recurso especial interposto pela agravante ante: (i) a ausência de prequestionamento do art. 726 do CC (Súmula 211/STJ); (ii) a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; e (iii) a não comprovação do dissídio jurisprudencial alegado.

I. Da ausência de prequestionamento

1. De fato, o TJ/SP não decidiu acerca do art. 726 do CC, a despeito da oposição de embargos de declaração pela agravante.

2. Outrossim, nas razões de seu recurso especial, verifica-se que a agravante não apontou a negativa de prestação jurisdicional relativamente à suposta ausência de análise de tal dispositivo legal, não restando atendido o requisito do prequestionamento, nem mesmo de forma implícita ou ficta.

3. Inviável mostra-se, portanto, afastar a aplicabilidade da Súmula 211/STJ na espécie.

II. Do reexame de fatos e da interpretação de cláusulas contratuais

4. Ademais, constata-se que, com base nas peculiaridades constatadas nos autos, o TJ/SP entendeu ser devida a comissão de corretagem à agravada.

5. Isso porque levou em consideração não somente as cláusulas constantes do contrato, mas também a conjuntura de situações ocorridas, a fim de concluir que o serviço de intermediação foi eficazmente promovido pela agravada, senão veja-se:

A requerida contratou a autora em 23/11/2021 para prestar serviços de consultoria imobiliária (p. 26/38), em regime de exclusividade pelo período de seis (06) meses, para desenvolver: a) a estratégia de comercialização e do material de marketing, b) coordenar e executar o processo de venda, c) apresentar o imóvel, d) elaborar relatórios de comercialização periódicos, e) analisar as propostas de aquisição recebidas, f) recomendar e negociar as propostas e g) elaborar recomendações comerciais no contrato de compra e venda, para representar a ré perante interessados na compra dos imóveis industriais localizados na cidade de Pinhais (PR).

Sustenta a autora que apresentou o imóvel diretamente, ou através de corretores parceiros, para cerca de 70 empresas/investidores, sendo realizadas campanhas de "marketing" para empresas selecionadas em seu banco de dados, atingindo cerca de 700 empresas no total.

Após o término do período de exclusividade, caso a comercialização do imóvel não tivesse sido concluída, seria fornecido pela autora à requerida uma relação de "potenciais interessados", nos termos das "Condições Gerais", Cláusula 5 do Contrato, (p. 35):

"Ao término do período de exclusividade, ou mediante rescisão antecipada, caso a comercialização do imóvel não tenha sido concluída, será formalizado em até 30 dias uma **relação de potenciais interessados para os quais a Newmark apresentou o imóvel**. Caso quaisquer dos potenciais interessados constantes dessa lista apresente **proposta de aquisição em até 12 meses contados da data do término do período de exclusividade**, e se efetive a transação da venda/permuta a partir de tal proposta, a remuneração prevista no presente contrato será devida integralmente.

Para fins dessa Proposta, "Potenciais Interessados" inclui, mas não se limita, aos respectivos proprietários, afiliados, controladoras e/ou controladas, além dos sócios e/ou acionistas de tais "Potenciais Interessados"."

Firmaram também o Primeiro Termo Aditivo à Proposta de Consultoria Proposta de Venda de Imóvel Industrial em Pinhais-PR, no qual consta a seguinte cláusula (p. 134):

"As partes, com base no exposto acima, desejam permitir que a CONTRATADA estabeleça parcerias com brokers locais ("CORRETOR" ou "CORRETORES"), e na exclusiva hipótese da venda do Imóvel ser concluída por intermédio de CORRETORES parceiros da CONTRATADA, a CONTRATADA fará jus ao recebimento de honorários adicionais de 3,00% (três por cento) do valor bruto da venda do imóvel, totalizando, dessa forma, 6,00% (seis por cento) do valor bruto da venda do imóvel, à título de honorários."

Em 14/03/2022 (ainda no período de exclusividade) consta visita, agendada pela autora "NEWMARK" (nome de fantasia da autora), a pedido do terceiro José Martins (p. 41 e 168/169), ocasião em que a autora apresentou o imóvel à MOBIUS LIFE SCIENCE.

Não prospera a alegação da ré de que o imóvel foi apresentado por terceiro estranho à compradora, porque a visita da empresa "Mobius" foi realizada dentro do período de exclusividade, não tendo a autora informado se era corretor parceiro, pois se assim fosse, incidiria o quanto acordado no primeiro aditivo, que prevê comissão de 6%, e não 3%.

Após o encerramento do período de exclusividade (21/05/2022), a autora forneceu a relação de "potenciais interessados" à requerida (p. 40/46), dentre os quais, consta a empresa Mobius Life Science Indústria e Comércio de Produtos para Laboratórios Ltda. ("MOBIUS LIFE SCIENCE"), que tem como sócia a empresa compradora "BR Invest Administração e Participações Ltda".

(...)

Em 30/11/2022 a requerida alienou os imóveis à empresa "BR INVEST", sócia da "potencial interessada" MOBIUS LIFE SCIENCE, conforme se constata na "Escritura de Venda e Compra sob Condição Resolutiva" (p. 50/64) pelo preço de R\$38.068.245,08 (soma dos valores dos quatro imóveis de matrículas 35.131; 13.235; 13.244 e 13.245 – página 57, especificamente). Esses quatro imóveis estão especificados na petição inicial com área total de 108.895 metros quadrados de terreno e 22.874 metros quadrados de área construída, localizado na Rua Brasholanda, 240, Pinhais (PR) (p. 2), que coincide com a metragem e localização do imóvel constante da proposta de trabalho (p. 30).

O diretor financeiro da própria empresa requerida, Marcelo B. Arantes, respondeu informando que se comprometia a enviar os dados do comprador à autora para que ela pudesse verificar se houve algum contato prévio durante o período de exclusividade (p. 40):

(...)

Portanto, considerando que dentre os "Potenciais Interessados" consta a empresa Mobius Life Science sem impugnação por parte da requerida; que o imóvel foi apresentado para esta interessada em 14/03/2022; que o imóvel (abrangendo as quatro matrículas especificadas) foi adquirido pela empresa BR Invest Administração e Participação, que figura como sócia da Mobius Life Science, em 30 de novembro de 2022, dentro do período de doze (12) meses contados da data do término do período de exclusividade; que a autora/intermediadora se prontificou a participar das tratativas finais da negociação, mas foi "dispensada" pela requerida/vendedora, conclui-se ser devida a remuneração integral à autora, diante do disposto no parágrafo 5, da cláusula 5ª da avença (p. 35,

especificamente), acima transcrito, bem como da cláusula 4ª que estipula a corretagem em 3% do valor bruto da venda (p. 34).

Assim, estão evidenciados os elementos que possibilitam, pelas regras da avença, a autora receber a comissão de corretagem no montante de R\$ 1.142.047,35, que corresponde a três por cento (3%) do valor bruto de venda, entendido como tal o objeto da proposta, observado que houve aquisição de outros imóveis que não integravam a proposta (e-STJ fls. 295-297).

6. Ora, depreende-se das razões expostas pelo Tribunal de origem que:

(i) em um primeiro momento, a agravada foi contratada, em regime de exclusividade, para promover a comercialização do imóvel; (ii) há cláusula contratual estipulada entre as partes que previa que, findo o período de exclusividade, acaso ainda não comercializado o imóvel, seria fornecida pela corretora à ora agravante uma relação de potenciais interessados, que, para fins da proposta, englobaria respectivos proprietários, afiliados, controladores e/ou controladas, além de sócios e/ou acionistas daqueles; (iii) as partes igualmente estipularam que acaso quaisquer dos potenciais interessados constantes dessa lista apresentasse proposta de aquisição em até 12 (doze) meses contados da data do término do período de exclusividade e se efetivasse a transação da venda/permuta a partir de tal proposta, a remuneração seria integralmente devida ao corretor; (iv) o imóvel, ainda dentro do período de exclusividade, foi apresentado pela agravada à MOBIUS LIFE SCIENCE, que tem como sócia a empresa posteriormente compradora do imóvel (BR INVEST ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA); (v) a BR INVEST ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA - sócia da potencial interessada MOBIUS LIFE SCIENCE - adquiriu o imóvel em data posterior ao término do período de exclusividade, mas dentro do período de 12 (doze meses) contados de seu término; e (vi) a agravada prontificou-se a participar das tratativas finais da negociação, mas foi dispensada pela ora agravante.

7. Com, isso, ao revés do que alega a agravante, tem-se que o TJ/SP não reocneceu que a agravada quedou-se inerte e ociosa em sua intermediação, fazendo jus à verba contratada.

8. Assim, de fato, alterar o decidido no acórdão impugnado, importaria no reexame fático-probatório dos autos, além da interpretação de cláusulas contratuais, devendo ser mantida a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

III. Da divergência jurisprudencial

9. Por fim, tem-se que, com efeito, não demonstrada a similitude fática, hábil a demonstrar o dissídio jurisprudencial alegado.

10. Isso porque os julgados comparados referem-se à situações em que constatada a ausência de intermediação eficaz por parte da corretora para fins de

justificar o afastamento do direito à comissão de corretagem, situação que se distancia da moldura fática dos presentes autos, em que expressamente reconhecida a atuação eficaz da corretora agravada, responsável para a concretização do negócio.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.258.864 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0049827-0

Número de Origem:
10728182120238260100

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AMCOR FLEXIBLES DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA

ADVOGADOS : SAMUEL MEZZALIRA - SP257984
ADRIELE PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - DF023490
WAGNER SILVA RODRIGUES - SP208449
RICARDO VIEIRA LANDI - SP218484
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - DF050476
GABRIELA BERNARDO FREIRE GOMES - SP431034
ADRIELE PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - SP423372
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - SP423387
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - BA068922

RECORRIDO : CORE BRASIL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DOS SANTOS LUCON - SP103560
ANDRÉ GUSTAVO ORTHMANN - SP334328
VERA CRISTINA VIEIRA DE MORAES LUCON - SP108858
PAULO HENRIQUE DOS SANTOS LUCON - DF064204
JOÃO OTÁVIO ALVARES PAES DE BARROS - SP466710
SACHA PESSOA AVELINO SANTOS - SP359678

ASSUNTO :

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AMCOR FLEXIBLES DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE
EMBALAGENS LTDA

ADVOGADOS : SAMUEL MEZZALIRA - SP257984
ADRIELE PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - DF023490
WAGNER SILVA RODRIGUES - SP208449
RICARDO VIEIRA LANDI - SP218484
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - DF050476
GABRIELA BERNARDO FREIRE GOMES - SP431034
ADRIELE PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - SP423372
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - SP423387
NARA PINHEIRO REIS AYRES DE BRITTO - BA068922

AGRAVADO : CORE BRASIL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DOS SANTOS LUCON - SP103560
ANDRÉ GUSTAVO ORTHMANN - SP334328
VERA CRISTINA VIEIRA DE MORAES LUCON - SP108858
PAULO HENRIQUE DOS SANTOS LUCON - DF064204
JOÃO OTÁVIO ALVARES PAES DE BARROS - SP466710
SACHA PESSOA AVELINO SANTOS - SP359678

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). JOSÉ LUIZ ROSSI DAMIANI, pela parte: AGRAVANTE: AMCOR
FLEXIBLES DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de
09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos
do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e
Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra
Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026