SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3200650 - PR (2026/0077288-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA ROSA DOS VENTOS LIMITADA
ADVOGADOS	:	LILIA APARECIDA RODRIGUES DE SOUZA SANTOS - SP310944
		ELISE DOS SANTOS RODRIGUES MACHADO RIBEIRO - SP442337
		ALINE DOS SANTOS - PR134334
AGRAVADO	:	FELISBERTO OLIVEIRA PESSOA
AGRAVADO	:	KLEBERSON MELCHOR DOS REIS
ADVOGADOS	:	CLEVERSON TOMAZONI MICHEL - PR031637
		LUCIMARA APARECIDA DA SILVA - PR059147
		LUCIMARA APARECIDA DA SILVA MENEGHETTI - PR059147

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INTERMEDIAÇÃO REALIZADA. POSTERIOR DISTRATO. REMUNERAÇÃO DEVIDA. OFENSA AO ART. 435 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. VIOLAÇÃO AO ART. 725 DO CÓDIGO CIVIL. PRETENSÃO DEPENDENTE DE REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu que "*a assinatura do contrato de permuta, bem como do seu distrato com previsão expressa quanto ao pagamento da comissão de corretagem, demonstram inequivocadamente a intermediação realizada pelos recorridos, motivo pelo qual o pagamento da comissão de corretagem pactuada se impõe*". A pretensão de alterar o entendimento ora transcrito, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do eg. STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA60481522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:09:14
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 4e8b0b0b-cbd3-4e6d-8a32-c82e88639e2e

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60481522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:09:14
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 4e8b0b0b-cbd3-4e6d-8a32-c82e88639e2e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3200650 - PR (2026/0077288-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA ROSA DOS VENTOS LIMITADA
ADVOGADOS	:	LILIA APARECIDA RODRIGUES DE SOUZA SANTOS - SP310944
		ELISE DOS SANTOS RODRIGUES MACHADO RIBEIRO - SP442337
		ALINE DOS SANTOS - PR134334
AGRAVADO	:	FELISBERTO OLIVEIRA PESSOA
AGRAVADO	:	KLEBERSON MELCHOR DOS REIS
ADVOGADOS	:	CLEVERSON TOMAZONI MICHEL - PR031637
		LUCIMARA APARECIDA DA SILVA - PR059147
		LUCIMARA APARECIDA DA SILVA MENEGHETTI - PR059147

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INTERMEDIAÇÃO REALIZADA. POSTERIOR DISTRATO. REMUNERAÇÃO DEVIDA. OFENSA AO ART. 435 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. VIOLAÇÃO AO ART. 725 DO CÓDIGO CIVIL. PRETENSÃO DEPENDENTE DE REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu que "*a assinatura do contrato de permuta, bem como do seu distrato com previsão expressa quanto ao pagamento da comissão de corretagem, demonstram inequivocadamente a intermediação realizada pelos recorridos, motivo pelo qual o pagamento da comissão de corretagem pactuada se impõe*". A pretensão de alterar o entendimento ora transcrito, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do eg. STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA60164013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:57
Código de Controle do Documento: 0ba40a2a-3f3d-47f3-bd35-b31cbbfec3f1

Trata-se de agravo interno interposto por **CONSTRUTORA ROSA DOS VENTOS LIMITADA** contra decisão, desta Relatoria, que não conheceu do recurso especial.

Nas razões do agravo interno, afirma, em síntese, que é inaplicável a Súmula 211/STJ, pois "*o acórdão do TJPR dedicou parágrafo específico à questão da juntada extemporânea do distrato, concluindo expressamente que 'não se verifica irregularidade, ilegalidade ou má-fé no fato de o distrato (mov. 202.2) ter sido juntado aos autos no momento da audiência de instrução, eis que se trata de documento comum às partes, cujo conhecimento e acesso é amplo aos interessados'. O Tribunal de origem, portanto, examinou a tese jurídica, formulou juízo de valor sobre ela e aplicou sua própria interpretação, ainda que equivocada, da disciplina legal da juntada posterior de documentos. Esse é o exato conceito de prequestionamento implícito da qual a matéria federal foi enfrentada, ainda que sem citação expressa do dispositivo*" (fl. 483).

Aduz, também, que são inaplicáveis as Súmulas 5 e 7 do STJ, na medida em que as "*cláusulas contratuais, cujo conteúdo é incontroverso, sã explícitas quanto ao resultado previsto: A Cláusula Segunda dispõe que a Primair Permutante 'tentará viabilizar a realização de um empreendimento imobiliário'; a Cláusula Quarta, § 1º, subordina o pagamento da comissão à hipótese de 'caso viabilizado e tão somente nessa hipótese'; a Cláusula Sexta define viabilidade como a aprovação de projetos, contratatção de financiamento bancário, o registro do memorial de incorporação e a obtenção de demanda mínima de vendas. O empreendimento não foi viabilidade, e o resultado previsto no contrato de mediação, portanto, não ocorreu*" (fl. 485).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Intimados, KLEBERSON MELCHOR DOS REIS e OUTRO apresentaram contrarrazões (fls. 493-495) pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso em apreço não merece prosperar, na medida em que não foram apresentados argumentos jurídicos aptos a ensejar a modificação da decisão agravada.

No caso, no apelo nobre (fls. 394-412), ao qual pretende trânsito, CONSTRUTORA ROSA DOS VENTOS LIMITADA alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (I) art. 435 do CPC/2015, pois teria havido juntada extemporânea de documento na audiência de instrução e julgamento, sem justificativa e sem observância ao contraditório, o que violaria a disciplina legal da apresentação posterior de documentos; (II) art. 725 do Código Civil, porque a comissão de corretagem somente seria devida com a obtenção do resultado útil do contrato de mediação; no caso, por se tratar de contrato complexo voltado à viabilização de empreendimento imobiliário, a simples permuta não configuraria o resultado útil exigido.

Em que pese a argumentação trazida no agravo interno, tem-se que a decisão vergastada deve ser confirmada.

Documento eletrônico VDA60164013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:57
Código de Controle do Documento: 0ba40a2a-3f3d-47f3-bd35-b31cbbfec3f1

Quanto à alegada violação do art. 435 do CPC/2015, verifica-se que o conteúdo normativo dos dispositivos invocados no apelo nobre não foi apreciado, efetivamente, pelo Tribunal *a quo*, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade.

Ressalte-se que esta eg. Corte de Justiça consagra orientação no sentido da necessidade de prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, não sendo suficiente a simples invocação da matéria na petição de embargos de declaração. Caberia à recorrente, na hipótese, alegar violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, providência, todavia, da qual não se desincumbiu. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, na espécie, a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido, além dos precedentes já homenageados, confiram-se recentes julgados:

> *"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ.*
> ***1. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência do enunciado n. 211 desta Corte.***
> ***2. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt no REsp n. 2.237.494/PB, relatora **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026 - g. n.)

> *"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL E RESSARCIMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284 DO STF, 83 DO STJ E 211 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *(...)*
> ***8. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ ao art. 485, VI, do Código de Processo Civil, ausente a indicação de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil para viabilizar o prequestionamento ficto.***
> *(...)*
> *11. Agravo interno desprovido.*
> *Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF e a Súmula n. 284 do STF quando subsiste fundamento autônomo não impugnado apto a manter o acórdão recorrido. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque a pretensão de ressarcimento fundada em responsabilidade contratual observa o prazo decenal do art. 205 do Código Civil.* ***3. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando não indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil para viabilizar o prequestionamento ficto do art. 1.025****. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a tese recursal demanda reexame do conjunto fático-probatório."*
> *(...)"*
> (AgInt no AREsp n. 2.829.315/RN, relator **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 12/8/2026, DJEN de 17/8/2026 - g. n.)

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E*

Documento eletrônico VDA60164013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:57
Código de Controle do Documento: 0ba40a2a-3f3d-47f3-bd35-b31cbbfec3f1

MORAIS. DIREITO DE VIZINHANÇA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
(...)
3. Incide a Súmula 211/STJ, pois o conteúdo normativo dos arts. 505, 507 e 1.009, § 1º, do CPC, bem como a tese de preclusão pro judicato, não foram apreciados pelo Tribunal de origem, apesar da oposição de embargos de declaração; ***o prequestionamento implícito exige discussão da tese no acórdão recorrido e o prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC, demanda, além da oposição dos aclaratórios, a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC no recurso especial, o que não ocorreu.***
(...)
5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.
(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.100.526/SP, relator **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI** (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 12/8/2026, DJEN de 17/8/2026 - g. n.)

"*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. MANIFESTAÇÃO SOBRE TODOS OS ARGUMENTOS NECESSÁRIOS AO JULGAMENTO DA CAUSA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. 2. DECLARAÇÃO DA DEVEDORA DO QUANTUM DEBEATUR. PARCELA INCONTROVERSA. CARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. 3. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA E CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONCOMITÂNCIA. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. 4. TESE DO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*
(...)
4. ***Para ser reconhecido o prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC) é necessário que a parte recorrente especifique a norma, demonstre a omissão do exame do seu conteúdo normativo e vincule claramente sua argumentação à alegação de violação ao art. 1.022, inc. II, do CPC - o que não ocorreu. Aplicação da Súmula n. 211 do STJ. "Não é possível considerar o prequestionamento ficto de que trata o art. 1.025 do NCPC em relação a temas que não estão vinculados à alegação de ofensa ao art. 1.022 do NCPC suscitada no recurso especial" (REsp n. 1.631.408/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/8/2022, DJe de 10/8/2022).***
5. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 2.738.353/RS, relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 30/6/2026 - g. n.)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. A ausência de apreciação, pelo Tribunal de origem, do dispositivo de lei federal invocado, aliada à falta de arguição de violação ao art. 1.022 do CPC/2015, impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento, atraindo a incidência da Súmula 211 do STJ.
2. A mera indicação de dispositivo legal tido por violado, desacompanhada de argumentação jurídica capaz de demonstrar a alegada ofensa, configura deficiência de fundamentação e conduz à aplicação da Súmula 284 do STF.
3. A subsistência de fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido não impugnado nas razões do recurso especial impede o seu conhecimento, por força da Súmula 283 do STF.
4. Agravo interno desprovido."

Documento eletrônico VDA60164013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:57
Código de Controle do Documento: 0ba40a2a-3f3d-47f3-bd35-b31cbbfec3f1

(AgInt no AREsp n. 3.054.035/SP, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 1/6/2026 - g. n.)

Por seu turno, também deve ser confirmada a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ no capítulo do recurso especial relativo à ofensa ao art. 725 do Código Civil.

No caso, o eg. TJ-PR, com fulcro no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu que "(...) *a assinatura do contrato de permuta, bem como do seu distrato com previsão expressa quanto ao pagamento da comissão de corretagem, demonstram inequivocadamente a intermediação realizada pelos recorridos, motivo pelo qual o pagamento da comissão de corretagem pactuada se impõe".* É o que se infere da leitura do seguinte trecho do v. acórdão estadual (fls. 345-349):

> *"Resumidamente, Construtora Rosa dos Ventos Ltda e Leal Peres e Cia Ltda firmaram contrato de permuta de lote urbano por futuras unidades imobiliárias a serem edificadas e outras avenças.*
> *Na cláusula Quarta, parágrafo segundo, assim acordaram:*
>
> > *"E de conhecimento e aceite da PRIMEIRA PERMUTANTE que a comissão de vendas pela intermediação do negócio é de divisão igual entre as duas partes cujo valor acordado é de 3% sobre o valor do terreno, que será negociado com os corretores pela PRIMEIRA PERMUTANTE; Parágrafo Terceiro: Caso não haja aceite por parte dos corretores do percentual citado no parágrafo segundo, deverá haver nova negociação entre as partes.*
>
> *Conforme relatado na inicial, os autores Kleberson Melchior dos Reis e Felisberto Oliveira Pessoa, corretores de imóveis, intermediaram referida negociação, inclusive assinando como testemunhas.*
> ***Aduziram que a referida comissão não foi quitada, ensejando a notificação das partes para o respetivo pagamento, oportunidade em que (LEAL PERES & CIA LTDA) pagou aos autores/apelados 50% do valor da comissão de corretagem, ou seja, R$ 328.910,96 (trezentos e vinte e oito mil novecentos e dez reais e noventa e seis centavos), reconhecendo assim a validade da cláusula contratual.***
> ***Diante da recalcitrância da Construtora Rosa dos Ventos Ltda em honrar o pagamento da comissão propuseram a presente medida judicial, cuja sentença reconheceu a validade da cláusula quarta e condenou a apelante Construtora Rosa dos Ventos Ltda ao pagamento do importe previsto no instrumento contratual, ensejando a propositura do recurso de apelação, ao argumento de "ausência de direito à comissão de corretagem porque as condições para concretização do negócio jurídico não ocorreram".***
> ***Em que pese o esforço argumentativo da apelante, a sentença descomporta reforma.***
> ***Insiste a recorrente que a comissão de corretagem não é devida porque o contrato firmado entre as partes previa a execução de negócio futuro e incerto, condicionado à efetivação de empreendimento imobiliário, cuja execução não passou da primeira fase.***
> *É certo que a execução de empreendimentos imobiliários de grande monta pressupõe diversas etapas, sendo de conhecimento do mercado que as comissões de corretagem serão pagas ao final, após o sucesso do empreendimento e, consequentemente, venda das unidades imobiliárias, quando assim previsto em contrato, respeitando-se o raciocínio de que corretagem é obrigação de resultado.*
> ***Não obstante, no presente caso, verifica-se que a previsão contratual, constante da cláusula quarta, referiu-se à intermediação da permuta.***

Documento eletrônico VDA60164013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:57
Código de Controle do Documento: 0ba40a2a-3f3d-47f3-bd35-b31cbbfec3f1

Em outras palavras, a estipulação da corretagem, constante da cláusula quarta, diz respeito à intermediação, efetivada pelos corretores, a qual aproximou Construtora Rosa dos Ventos e Leal Peres e Cia Ltda e fez com que firmassem a avença consubstanciada "contrato de permuta do lote".

Logo, o objetivo, consistente na aproximação de Construtora Rosa dos Ventos e Leal Peres Ltda, alcançou o desiderato, pois o contrato de permuta foi devidamente firmado entre os interessados.

Raciocínio que se corrobora, inclusive, pela cláusula quarta do distrato (mov. 202.2), a qual previu em seu parágrafo único:

> ***"Parágrafo único: Caso haja cobrança de eventuais valores a título de comissão de corretagem, estes valores serão suportados na proporção do parágrafo segundo da cláusula quarta do "Contrato de Permuta De Lote (S) Urbano (S) Por Futuras Unidades Imobiliárias A serem Edificadas E Outras Avenças".***

Importante constar que a apelada não negou a intermediação do negócio, restringindo o argumento à ausência de concretização do empreendimento imobiliário como fator impeditivo ao pagamento da comissão de corretagem, destoando assim das previsões do artigo 725 do Código Civil:

> *Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.*

Da leitura de referido dispositivo conclui-se que que ***o intermediador tem direito à percepção de comissão quando influencia na concretização do negócio ou, então, quando esta não tenha se dado por arrependimento posterior de uma das partes, alheio à sua vontade.***

Sobre o particular, o magistério de José da Silva Pacheco orienta:

> *"O artigo 725 estabelece que `a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das Partes'. O código tornou explicito que o contrato de corretagem, que se estabelece entre o corretor e o seu cliente, para o que aquele se obriga as diligencias necessárias ou úteis. Trata-se, efetivamente, de contrato resultado. Desse modo, conseguido este, com a conclusão do negócio colimado pelo cliente, graças aos esforços e diligências do corretor, a este é devida a remuneração" (in artigo da Corretagem perante o Novo Código Civil, inserido no Informativo Semanal nº 13/2004 - COAD, pág. 170.).*

Inegável, portanto, que para o corretor fazer jus ao recebimento de comissão, é imprescindível que, da aproximação das partes, advenha resultado útil.

No contexto, o resultado útil revela-se pela aproximação dos interessados (permutantes) por parte dos autores/apelados, pois dessa aproximação resultou a celebração do negócio incontroverso nos autos, qual seja: o "contrato de permuta de lote(s) urbanos(s) por futuras unidades imobiliárias a serem edificadas e outras avenças".

Desta forma, a assinatura do contrato de permuta, bem como do seu distrato com previsão expressa quanto ao pagamento da comissão de corretagem, demonstram inequivocadamente a intermediação realizada pelos recorridos, motivo pelo qual o pagamento da comissão de corretagem pactuada se impõe.

E o fato de o empreendimento não ter se concretizado não altera o raciocínio porque, no debate, repita-se, o resultado útil referia-se à aproximação para o entabulamento do contato de permuta."

(...)" (g. n.)

Documento eletrônico VDA60164013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:57
Código de Controle do Documento: 0ba40a2a-3f3d-47f3-bd35-b31cbbfec3f1

Nesse cenário, a pretensão de alterar o entendimento ora transcrito, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do eg. STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60164013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:57
Código de Controle do Documento: 0ba40a2a-3f3d-47f3-bd35-b31cbbfec3f1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.200.650 / PR

Número Registro: 2026/0077288-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00020566520228160017 00319525120258160017 20566520228160017 319525120258160017

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA ROSA DOS VENTOS LIMITADA
ADVOGADOS	: LILIA APARECIDA RODRIGUES DE SOUZA SANTOS - SP310944
	ELISE DOS SANTOS RODRIGUES MACHADO RIBEIRO - SP442337
	ALINE DOS SANTOS - PR134334
AGRAVADO	: FELISBERTO OLIVEIRA PESSOA
AGRAVADO	: KLEBERSON MELCHOR DOS REIS
ADVOGADOS	: CLEVERSON TOMAZONI MICHEL - PR031637
	LUCIMARA APARECIDA DA SILVA - PR059147
	LUCIMARA APARECIDA DA SILVA MENEGHETTI - PR059147

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA ROSA DOS VENTOS LIMITADA
ADVOGADOS	: LILIA APARECIDA RODRIGUES DE SOUZA SANTOS - SP310944
	ELISE DOS SANTOS RODRIGUES MACHADO RIBEIRO - SP442337
	ALINE DOS SANTOS - PR134334
AGRAVADO	: FELISBERTO OLIVEIRA PESSOA
AGRAVADO	: KLEBERSON MELCHOR DOS REIS
ADVOGADOS	: CLEVERSON TOMAZONI MICHEL - PR031637

Documento eletrônico VDA60448632 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:39
Código de Controle do Documento: 10570926-0e8d-44e0-8e83-94556c99eb6f

LUCIMARA APARECIDA DA SILVA - PR059147
LUCIMARA APARECIDA DA SILVA MENEGHETTI - PR059147

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448632 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:39
Código de Controle do Documento: 10570926-0e8d-44e0-8e83-94556c99eb6f