SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3193678 - PR (2026/0077375-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	SELETA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE	:	VALDINEI RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO	:	CÉSAR CONTRI CAVALHEIRO - PR055716
AGRAVADO	:	RITA TENFEN DEBIAZI
AGRAVADO	:	VALDEMAR DEBIAZI
ADVOGADOS	:	JUNIOR ROSIN BELLO - PR067366
		CHARLES VITOR MANICA - PR056342

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. ATUAÇÃO DA IMOBILIÁRIA SEM CONTRATAÇÃO DIRETA PELOS VENDEDORES. DIREITO À COMISSÃO PERANTE OS VENDEDORES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO PELO VALOR DA MATRÍCULA. AUSÊNCIA DE PROVA DE VALOR DIVERSO. PERCENTUAL DE 6% NÃO COMPROVADO. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de comissão de corretagem.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) a imobiliária tem direito à comissão perante os vendedores sem contratação direta; (ii) a base de cálculo e o percentual da comissão podem ser revistos; (iii) há possibilidade de apreciação do dissídio jurisprudencial.

3. Revisar as conclusões quanto ao cabimento da comissão de corretagem à imobiliária demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Alterar as conclusões acerca da inexistência de prova de que a transação ocorreu por valor diverso daquele constante na matrícula do

Documento eletrônico VDA59535198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:05
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 94bd7264-df1b-49d6-8af1-5858f69653f5

imóvel, da ausência de comprovação de ajuste contratual fixando comissão de 6% e da fixação do valor da comissão com base nas circunstâncias fáticas também esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

5. A inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea *a*, em virtude da vedação ao reexame fático-probatório, impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial da alínea *c* quanto aos mesmos dispositivos e teses.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59535198 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:05
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 94bd7264-df1b-49d6-8af1-5858f69653f5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3193678 - PR (2026/0077375-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	SELETA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE	:	VALDINEI RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO	:	CÉSAR CONTRI CAVALHEIRO - PR055716
AGRAVADO	:	RITA TENFEN DEBIAZI
AGRAVADO	:	VALDEMAR DEBIAZI
ADVOGADOS	:	JUNIOR ROSIN BELLO - PR067366
		CHARLES VITOR MANICA - PR056342

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. ATUAÇÃO DA IMOBILIÁRIA SEM CONTRATAÇÃO DIRETA PELOS VENDEDORES. DIREITO À COMISSÃO PERANTE OS VENDEDORES. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO PELO VALOR DA MATRÍCULA. AUSÊNCIA DE PROVA DE VALOR DIVERSO. PERCENTUAL DE 6% NÃO COMPROVADO. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de comissão de corretagem.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) a imobiliária tem direito à comissão perante os vendedores sem contratação direta; (ii) a base de cálculo e o percentual da comissão podem ser revistos; (iii) há possibilidade de apreciação do dissídio jurisprudencial.

3. Revisar as conclusões quanto ao cabimento da comissão de corretagem à imobiliária demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Alterar as conclusões acerca da inexistência de prova de que a transação ocorreu por valor diverso daquele constante na matrícula do

Documento eletrônico VDA59144954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:37
Código de Controle do Documento: 2b8126e9-78d1-41e1-8a61-a41bd19dd49c

imóvel, da ausência de comprovação de ajuste contratual fixando comissão de 6% e da fixação do valor da comissão com base nas circunstâncias fáticas também esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

5. A inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea *a*, em virtude da vedação ao reexame fático-probatório, impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial da alínea *c* quanto aos mesmos dispositivos e teses.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SELETA IMOBILIÁRIA LTDA. e VALDINEI RIBEIRO DA SILVA (SELETA e VALDINEI) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

> *EMENTA. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATAÇÃO VERBAL. FIXAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO PELA MATRÍCULA DO IMÓVEL. MANUTENÇÃO DO VALOR DA COMISSÃO. RECURSO DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1.1. Ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por corretor e imobiliária em face dos vendedores de imóvel na qual alegam que atuaram em parceria como corretores na venda bem-sucedida de imóvel rural pelo valor de R$ 2.000.000,00, com comissão ajustada verbalmente em 6%. Pleiteiam a condenação dos réus ao pagamento da comissão.*
> *1.2. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para condenar apenas ao pagamento de R$ 30.000,00 em favor do corretor, excluindo a imobiliária da relação obrigacional.*
> *1.3. Inconformados, os autores interpuseram apelação, a imobiliária buscando o reconhecimento de seu direito e o corretor a majoração do valor da comissão.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *2. Há três questões em discussão: (i) definir se a imobiliária tem direito ao recebimento da comissão de corretagem diretamente dos réus; (ii) estabelecer se o valor da venda considerado para cálculo da comissão deve ser o constante da matrícula do imóvel ou o alegado pelas partes; e (iii) determinar se o percentual da comissão deve ser fixado em 6% ou mantido no valor de R$ 30.000,00.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *3.1. A participação da imobiliária na intermediação da venda foi comprovada. Ela, porém, não foi contratada pelos réus. A atuação da imobiliária no negócio se deu por parceria estabelecida entre e ela e o corretor, sem participação dos réus. o que não gera obrigação direta dos réus para com ela.*
> *3.2. A base de cálculo da comissão deve ser o valor da venda conforme declarado na matrícula do imóvel, dada a fé pública da matrícula e ausência de provas robustas de valor diverso.*
> *3.3. Inexistindo prova de ajuste de comissão no percentual de 6%, deve prevalecer o valor confessado pelos réus de R$ 30.000,00, o*

Documento eletrônico VDA59144954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:37
Código de Controle do Documento: 2b8126e9-78d1-41e1-8a61-a41bd19dd49c

qual, ademais, é compatível com a prática usual do mercado imobiliário.
IV. DISPOSITIVO
4. Recurso desprovido. (e-STJ, fls. 251/252)

Nas razões do agravo, SELETA e VALDINEI apontaram **(1)** não incidência da Súmula 7/STJ, sustentando que as questões são de direito e envolvem correta interpretação dos arts. 422, 722 e 725 do CC; **(2)** existência de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 391-395).

Houve apresentação de contraminuta, em que se defendeu o não conhecimento do recurso por ausência de impugnação específica, a incidência da Súmula 7/STJ, bem como se alegou o caráter protelatório do recurso (e-STJ, fls. 400-404).

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.

Do recurso especial

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, SELETA e VALDINEI apontaram **(1)** violação dos arts. 722 e 422 do CC, sustentando o direito da imobiliária à comissão pela atuação eficaz na aproximação das partes, ainda que inexistente contratação formal; **(2)** ofensa ao art. 725 do CC, sob o argumento de que a comissão deve incidir sobre o valor real da transação, e não sobre o valor constante da matrícula; **(3)** que, na ausência de ajuste escrito, a comissão deve ser fixada em 6%, conforme praxe de mercado e boa-fé objetiva (art. 422 do CC); e **(4)** a existência de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 349-366).

(1) Da comissão de corretagem à imobiliária

SELETA e VALDINEI afirmaram a violação dos arts. 722 e 422 do CC, sustentando o direito da imobiliária à comissão em virtude de sua atuação eficaz na aproximação das partes, ainda que não tenha havido contratação formal.

Documento eletrônico VDA59144954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:37
Código de Controle do Documento: 2b8126e9-78d1-41e1-8a61-a41bd19dd49c

Sobre o tema, o TJPR concluiu que, embora tenha havido atuação da imobiliária na intermediação, não existe prova de contratação pelos réus/vendedores nem relação direta com a empresa. Assim, entendeu que a imobiliária não tem direito à comissão em face dos réus, devendo eventual pagamento ser ajustado apenas entre os profissionais envolvidos na intermediação, conforme transcrição a seguir:

> *Em que pese a participação da imobiliária na intermediação seja inegável, seja pelo relatório de visita do imóvel em questão assinado por aquele que viria a ser o comprador (evento 1.8), seja pelas conversas dela com o comprador acerca do imóvel em aplicativo de mensagens (eventos 1.14 e 1.15).*
> *Isso, contudo, não significa que os réus/vendedores devem algum valor para a imobiliária. Muito pelo contrário.*
> *É que não há nenhuma prova de que os réus contrataram a imobiliária.*
> *As provas colecionadas nos autos indicam que ela ingressou no negócio apenas em virtude de parceira pactuada entre ela e o corretor Valdinei, o que ocorreu sem nenhuma ingerência dos réus.*
> *Tanto é assim que os autores extrajudicialmente confessaram (art. 389 do CPC) duas vezes que foi ele quem procurou e contratou a imobiliária.*
> *Em áudios juntados pelos próprios autores (eventos 1.28 e 1.29), Valdinei afirma que, em relação à comissão, iria "se virar" com a imobiliária, eis que ficou metade para cada, e que cabia a ele pagar a imobiliária.*
> *De igual modo, a imobiliária também confessou extrajudicialmente que não tinha relação direta com os réus. Afinal, ela afirmou para o comprador que não podia falar com o vendedor, pois o vendedor não era é cliente dela, bem como afirmou que foi contratada pelo comprador (conversa de evento 1.15).*
> *Em outra oportunidade, um representante da imobiliária disse ao comprador que "não tem nada a ver com o dono da propriedade", que tinha uma parceria com Valdinei e que ficaria com metade do que ele recebesse de comissão (áudio de evento 1.44).*
> *Em virtude disso, inclusive, não há que se falar em legítima expectativa da imobiliária acerca do recebimento de valores diretamente dos réus, visto que ela tinha plena ciência de que não tinha nenhuma relação com eles.*
> *Então, tudo bem ponderado, a outra conclusão não se pode chegar senão à de que os réus devem pagar a comissão apenas para Valdinei, que é o corretor que foi por eles contratado.* (e-STJ, fls. 255/256)

Assim, rever as conclusões quanto ao cabimento da comissão de corretagem à imobiliária demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(2) e **(3)** Do valor da comissão de corretagem

(4) Do dissídio jurisprudencial

Em suas razões, SELETA e VALDINEI também apontaram: **(1)** ofensa ao art. 725 do CC, sustentando que a comissão deve incidir sobre o valor real da

Documento eletrônico VDA59144954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:37
Código de Controle do Documento: 2b8126e9-78d1-41e1-8a61-a41bd19dd49c

transação, e não sobre o valor constante da matrícula; **(2)** que, na ausência de ajuste escrito, a comissão deve ser fixada em 6%, conforme a praxe de mercado e a boa-fé objetiva (art. 422 do CC); e **(3)** a existência de dissídio jurisprudencial.

Acerca da controvérsia, o Tribunal de origem assentou que a comissão deve ser calculada sobre o valor constante na matrícula do imóvel, diante da ausência de prova de que a transação ocorreu por valor diverso. Reconheceu, ainda, que não houve comprovação de ajuste contratual fixando a comissão em 6%, limitando-se a considerar o valor de R$ 30.000,00 [trinta mil reais] como devido por estar dentro dos parâmetros usuais de mercado, nos termos da transcrição a seguir:

> *II – Antes de analisar o percentual da venda que foi porventura pactuado a título de comissão, é necessário definir a base de cálculo sobre a qual ele incidirá.*
> *Isso porque, embora ambas as partes afirmem que a venda do imóvel ocorreu pelo valor de 2 milhões de reais, na matrícula consta que ela se deu por R$ 588.008,46 (evento 1.9, R. 05).*
> *Assim, considerando, por um lado, que as informações constantes na matrícula são dotadas de fé pública (arts. 215 e 217 do CC) e, por outro, que não há nenhuma prova de que o valor da venda foi outro, a comissão deve ser calculada sobre o valor da venda do imóvel segundo a matrícula, eis que foi este o resultado útil da atuação do autor Valdinei.*
> *Destaco que o contrato de compra e venda de evento 1.7 é apócrifo, de modo que inservível como prova do que quer que seja.*
> *III – Fixada essa premissa, defende o autor que teria pactuado a comissão em 6% do valor da venda, o que é negado pelos réus, que admitem como devido o valor de R$ 30.000,00.*
> *Ocorre que não há nenhuma prova de que foi fixado o valor de 6% de comissão entre o corretor e os réus, havendo, no máximo, conversas sobre a necessidade de se negociar o valor (eventos 1.25, 1.26 e 1.33); nada mais.*
> *Destaco que o valor confesso pelos réus se encontra dentro do que usualmente é fixado como comissão.*
> [...]
> *No caso, o valor da comissão seria entre R$ 17.640,25 e R$ 35.280,51 (3 e 6% do valor da venda de R$ 588.008,46), com o que o valor de R$ 30.000,00 que foi confesso está dentro do que usualmente é pago pelo serviço do autor.*
> *Diante disso, é de se manter o valor da condenação em R$ 30.000,00, tal como definido na sentença.* (e-STJ, fls. 256/257)

Nesse contexto, revisar as conclusões sobre a inexistência de prova de que a transação ocorreu por valor diverso daquele constante na matrícula do imóvel, a ausência de comprovação de ajuste contratual fixando comissão de 6% e a fixação do valor da comissão com base nas circunstâncias fáticas do caso demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Ademais, a inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, em razão dos óbices sumulares, impede a apreciação do dissídio jurisprudencial previsto na alínea *c*, relativo aos mesmos dispositivos legais e

Documento eletrônico VDA59144954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:37
Código de Controle do Documento: 2b8126e9-78d1-41e1-8a61-a41bd19dd49c

teses jurídicas (AREsp n. 2.843.089/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026).

Por fim, cumpre ressaltar que o agravo não se mostra protelatório, uma vez que se limita ao exercício regular do direito de recorrer, com a apresentação de fundamentos voltados à impugnação da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, inexistindo, por si só, qualquer intuito manifestamente procrastinatório ou abuso do direito de recorrer.

Portanto, não se deve conhecer das alegações.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de SELETA e VALDINEI, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59144954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:37
Código de Controle do Documento: 2b8126e9-78d1-41e1-8a61-a41bd19dd49c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.193.678 / PR

Número Registro: 2026/0077375-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00006130520238160192 00032029620258160192 6130520238160192 32029620258160192

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SELETA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE	: VALDINEI RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO	: CÉSAR CONTRI CAVALHEIRO - PR055716
AGRAVADO	: RITA TENFEN DEBIAZI
AGRAVADO	: VALDEMAR DEBIAZI
ADVOGADOS	: JUNIOR ROSIN BELLO - PR067366 CHARLES VITOR MANICA - PR056342
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Documento eletrônico VDA59392010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:57:54
Código de Controle do Documento: 4975cdf9-dc01-48d9-959f-bbaba8cf2c02

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:57:54
Código de Controle do Documento: 4975cdf9-dc01-48d9-959f-bbaba8cf2c02