SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3283980 - SP (2026/0180164-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	GIZELDA MARIA DA SILVA FAGUNDES
AGRAVANTE	:	NAGIB TAIAR NETO
AGRAVANTE	:	PAULO WILDES SANTOS FAGUNDES
AGRAVANTE	:	SANDRA MORI TAIAR
ADVOGADOS	:	JOSE BORGES DA SILVA - SP112895
		RICARDO LELIS LOPES - SP262155
AGRAVADO	:	JOSE DANIEL LEITE
ADVOGADO	:	ISRAEL NORBERTO PEIXOTO - SP102459

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. NÃO OCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DO CORRETOR CONFORME A TABELA CRECI. ARBITRAMENTO CONFORME USOS LOCAIS. OBSERVÂNCIA DO ART. 724 DO CC. CERCEAMENTO DE DEFESA E DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de honorários de corretagem imobiliária, envolvendo intermediação de compra e venda de imóvel rural.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem reformou a sentença para condenar os réus ao pagamento de 6% sobre R$ 54.000.000,00, com correção desde a formalização e juros desde a citação; nos embargos, acolheu parcialmente para abatimento de R$ 80.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se os fundamentos da decisão de

Documento eletrônico VDA60665724 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:22
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: b02f6208-8a53-47c6-a28f-38b24fcaaf0c

admissibilidade foram devidamente impugnado; e (ii) saber se houve violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por negativa de prestação jurisdicional; (iii) saber se a utilização da tabela CRECI na fixação da remuneração do corretor afronta o art. 724 do CC; (iv) saber se houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide; (v) saber se as provas foram suficientemente analisadas; e (vi) saber se houve sucumbência recíproca.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.
7. Não há negativa de prestação jurisdicional, porque o acórdão estadual enfrentou os pontos relevantes, apreciou os embargos e fundamentou adequadamente.
8. A fixação da comissão em 6% observou a natureza do negócio e os usos locais, tendo a tabela do CRECI como parâmetro; a revisão dos usos locais demanda reexame de provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
9. O alegado cerceamento de defesa foi afastado pela instância ordinária, que reputou suficiente a prova documental e validou o julgamento antecipado; a revisão esbarra na Súmula n. 7 do STJ.
10. A insurgência quanto à valoração das provas renova matéria fática, obstada pela Súmula n. 7 do STJ.
11. A tese de ocorrência de sucumbência recíproca requer revolvimento das circunstâncias do caso, inviável em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1.A impugnação suficiente no agravo em recurso especial afasta a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta os pontos relevantes e fundamenta adequadamente. 3. A utilização da tabela CRECI para fixação da remuneração do corretor atende ao disposto no art. 724 do CC como referência aos usos locais. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 86, 369, 371, 374, IV, 489, § 1º, IV, 1.013, *caput*, §§ 1º e 3º, I, 1.022, I e II; CC, arts. 724.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7; STJ, REsp n. 1.537.306/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/6/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 1.012.951/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/4/2018.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60665724 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:22
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: b02f6208-8a53-47c6-a28f-38b24fcaaf0c

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60665724 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/10/2026 15:07:22
Publicação no DJEN/CNJ de 08/10/2026. Código de Controle do Documento: b02f6208-8a53-47c6-a28f-38b24fcaaf0c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3283980 - SP (2026/0180164-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	GIZELDA MARIA DA SILVA FAGUNDES
AGRAVANTE	:	NAGIB TAIAR NETO
AGRAVANTE	:	PAULO WILDES SANTOS FAGUNDES
AGRAVANTE	:	SANDRA MORI TAIAR
ADVOGADOS	:	JOSE BORGES DA SILVA - SP112895
		RICARDO LELIS LOPES - SP262155
AGRAVADO	:	JOSE DANIEL LEITE
ADVOGADO	:	ISRAEL NORBERTO PEIXOTO - SP102459

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. NÃO OCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DO CORRETOR CONFORME A TABELA CRECI. ARBITRAMENTO CONFORME USOS LOCAIS. OBSERVÂNCIA DO ART. 724 DO CC. CERCEAMENTO DE DEFESA E DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de honorários de corretagem imobiliária, envolvendo intermediação de compra e venda de imóvel rural.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem reformou a sentença para condenar os réus ao pagamento de 6% sobre R$ 54.000.000,00, com correção desde a formalização e juros desde a citação; nos embargos, acolheu parcialmente para abatimento de R$ 80.000,00.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se os fundamentos da decisão de admissibilidade foram devidamente impugnado; e (ii) saber se houve violação dos

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

arts. 489 e 1.022 do CPC por negativa de prestação jurisdicional; (iii) saber se a utilização da tabela CRECI na fixação da remuneração do corretor afronta o art. 724 do CC; (iv) saber se houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide; (v) saber se as provas foram suficientemente analisadas; e (vi) saber se houve sucumbência recíproca.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.
7. Não há negativa de prestação jurisdicional, porque o acórdão estadual enfrentou os pontos relevantes, apreciou os embargos e fundamentou adequadamente.
8. A fixação da comissão em 6% observou a natureza do negócio e os usos locais, tendo a tabela do CRECI como parâmetro; a revisão dos usos locais demanda reexame de provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
9. O alegado cerceamento de defesa foi afastado pela instância ordinária, que reputou suficiente a prova documental e validou o julgamento antecipado; a revisão esbarra na Súmula n. 7 do STJ.
10. A insurgência quanto à valoração das provas renova matéria fática, obstada pela Súmula n. 7 do STJ.
11. A tese de ocorrência de sucumbência recíproca requer revolvimento das circunstâncias do caso, inviável em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1.A impugnação suficiente no agravo em recurso especial afasta a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta os pontos relevantes e fundamenta adequadamente. 3. A utilização da tabela CRECI para fixação da remuneração do corretor atende ao disposto no art. 724 do CC como referência aos usos locais. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 86, 369, 371, 374, IV, 489, § 1º, IV, 1.013, *caput*, §§ 1º e 3º, I, 1.022, I e II; CC, arts. 724.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7; STJ, REsp n. 1.537.306/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/6/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 1.012.951/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/4/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em razão da aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

A parte agravante alega que o agravo em recurso especial impugnou, de modo específico e pormenorizado, todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, inclusive a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Sustenta que o agravo dedicou seção própria à não incidência da Súmula n. 7 do STJ, por se tratar de revaloração jurídica de fatos incontroversos.

Afirma que houve erro de premissa na decisão agravada ao concluir pela falta de impugnação específica e argumenta que, à luz do EAREsp n. 746.775/PR, o agravo em recurso especial atacou "fundamento por fundamento" e não pode ser tido por genérico.

Requer a reconsideração da decisão agravada, ou, sucessivamente, a submissão ao colegiado e o provimento do agravo interno para conhecer do agravo em recurso especial, determinar seu processamento e afastar a majoração de honorários.

Contrarrazões apresentadas às fls. 542-553, em que se pleiteia o desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à parte agravante quanto à não incidência da Súmula n. 182 do STJ, uma vez que se mostra suficiente a impugnação apresentada no agravo em recurso especial. Assim, na forma do art. 259, § 6º, do RISTJ, reconsidero a decisão de fls. 522-523.

Passo a nova análise das razões do agravo.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

em apelação nos autos de ação de cobrança de honorários de corretagem imobiliária.

O julgado foi assim ementado (fl. 381):

> APELAÇÃO. Corretagem. Ação de cobrança de comissão. R. sentença de improcedência, com apelo somente do autor. Irresignação que prospera. Conjunto probatório favorável ao corretor/apelante. Contrato escrito formalizado entre os promissários/compradores, ora apelados, e os promitentes vendedores. Proposta de compra e venda de imóvel rural, denominado Fazenda Cachoeira, pelo valor total de R$54.000.000,00, tendo o demandante como único profissional envolvido na intermediação (Cláusula Décima Terceira, parágrafo primeiro - fl. 27). Devidamente cumprida a tarefa de aproximar as partes, com resultado útil, é devida a comissão acordada. Inteligência do artigo 726, do Código Civil. Percentual não especificado na avença. Fixação da corretagem em 6% sobre o valor da negociação. Patamar mínimo legal. Tabela do Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 415):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Alegados vícios de omissão e contradição na r. decisão colegiada. Acolhimento em parte. Acórdão que, de fato, foi omisso em relação ao abatimento de R$ 80.000,00 do valor total da condenação. Concernente aos demais pontos suscitados, o v. acórdão ora combatido foi devidamente fundamentado, de modo que o seu teor não comporta qualquer alteração. Embargos parcialmente acolhidos, para suprimir a omissão apontada, mantido no mais o acórdão embargado.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido não teria enfrentado as arguições de cerceamento de defesa, de usos locais na fixação da comissão de corretagem e de sucumbência recíproca, nem explicitado os critérios de correção monetária, apesar da oposição de embargos de declaração;

b) 724 do Código Civil, pois, não havendo lei ou ajuste, a remuneração do corretor deveria ser arbitrada segundo os usos locais, e a tabela do CRECI não teria força de lei;

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

c) 369, 371, 374, IV, e 1.013, *caput*, §§ 1º e 3º, I, do Código de Processo Civil, já que o acórdão recorrido não teria assegurado o direito à prova testemunhal, não teria valorado contratos e documentos relevantes que demonstrariam os usos e costumes locais sobre comissões entre 2% e 3% e teria condenado os réus sem amparo em prova devidamente valorada; e

d) 86 do Código de Processo Civil, porque ao reduzir de 10% para 6% o percentual, teria caracterizado sucumbência recíproca, impondo a distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a negativa de prestação jurisdicional, para que se afaste a tabela do CRECI e arbitre os honorários conforme os usos locais, e para que se reconheça a falta de valoração da prova, a ocorrência de cerceamento de defesa e de sucumbência recíproca.

Contrarrazões às fls. 466-474.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de honorários de corretagem imobiliária, em que a parte autora pleiteou o pagamento de comissão de 10% sobre o valor da venda, correção monetária e juros, além de averbação premonitória. O valor da causa foi fixado em R$ 5.320.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido e fixou honorários em 10% do valor da causa.

A Corte estadual reformou a sentença para condenar os réus ao pagamento da comissão de 6% sobre R$ 54.000.000,00, com correção desde a formalização e juros desde a citação, fixando honorários em 10% sobre a condenação; nos embargos, determinou o abatimento de R$ 80.000,00 do total.

I - Arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

No recurso especial, a parte recorrente alega negativa de prestação jurisdicional por omissões referentes a usos e costumes locais, cerceamento de defesa, inaplicabilidade da tabela do CRECI como "patamar mínimo legal", sucumbência recíproca e critérios de correção monetária.

O acórdão de apelação reconheceu que o corretor aproximou as partes com resultado útil, que não havia pactuação expressa do percentual de 10% alegado, fixando a corretagem com base na tabela do CRECI para imóvel rural, no patamar de 6% sobre o preço de venda, com correção monetária desde a formalização do negócio e juros a partir da citação; impôs aos réus custas, despesas e honorários do patrono do autor, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Confira-se, a propósito, excerto do acórdão (fls. 386-388):

> Respeitado entendimento diverso, prospera em parte o inconformismo recursal.
>
> Pelo que dos autos consta, cuida-se de ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por JOSÉ DANIEL LEITE contra NAGIB TAIAR NETO e sua esposa SANDRA MORI TAIAR e PAULO WILDES FAGUNDES e sua esposa GIZELDA MARIA DA SILVA FAGUNDES, vez que intermediou a compra do imóvel rural, denominado Fazenda Cachoeira, pelo valor de R$54.000.000,00, atuando como único corretor na negociação (fls.18/30).
>
> Com efeito, é incontroversa a aproximação dos promissários/compradores, ora apelados, e dos promitentes/vendedores decorrente do fruto do trabalho do apelante.
>
> Tema, aliás, em destaque no negócio firmado entre os apelados e terceiros, no item VIII – DA COMISSÃO POR INTERMEDIAÇÃO, apontando expressamente o corretor apelante como único profissional envolvido na intermediação (Cláusula Décima Terceira, Parágrafo Primeiro – fl. 27).
>
> Ora, nenhuma dúvida paira de que o negócio jurídico somente se consumou porque houve uma efetiva aproximação, feita pelo autor, entre os compradores/ apelados e vendedores, em 10.06.2021.
>
> Ademais, conforme se extrai do art. 726 do Código Civil, in verbis:
>
> > Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor; mas se, por escrito, for ajustada a corretagem com exclusividade, terá o corretor direito à remuneração integral, ainda que realizado o negócio sem a sua mediação, salvo se comprovada sua inércia ou ociosidade. (g.n.)
>
> Logo, a tarefa de aproximar as partes, com resultado útil, foi devidamente cumprida pelo apelante.
>
> Assim sendo, uma vez demonstrada a venda do bem pelo preço de R$54.000.000,00 (Cláusula Quarta - fl. 22), faz jus o autor ao recebimento de sua comissão.

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

> Por outro lado, o apelante indica o percentual de 10% sobre o valor do negócio intermediado, todavia, não há menção da pactuação na avença.
>
> Considerando a tabela de honorários de corretagem imobiliária para venda de imóvel rural (fl. 85), fixo a remuneração do corretor no patamar mínimo de 6% sobre o valor da venda da Fazenda Cachoeira, correspondente a R$54.000.000,00.
>
> Assim, reputo ser caso de dar parcial provimento ao recurso, para julgar procedente a ação para condenar os réus a pagarem ao autor a comissão de corretagem, no percentual equivalente a 6% sobre o valor do contrato, na importância de R$3.240.000,00, corrigida monetariamente desde a data da formalização do negócio jurídico e acrescido de juros a contar da citação.
>
> Ante a sucumbência arcarão os acionados com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários do patrono do autor, fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

O acórdão dos embargos afirmou que o aresto foi "devidamente fundamentado" e que "o julgador não está obrigado a rebater item por item as alegações" (fls. 419-424), acolhendo apenas o abatimento de R$ 80.000,00.

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois a questão referente à omissões e contradições foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu que o acórdão estava suficientemente fundamentado, apreciou o cerceamento de defesa e fixou, com base em documentos, o percentual de 6%, não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Assim, afasta-se a alegada ofensa aos artigos, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa anular o acórdão recorrido.

Nada obstante as alegações da parte recorrente, não há omissão que caracterize vício no julgado, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, com enfrentamento e solução da questão debatida na lide.

O simples fato de a decisão não coincidir com os interesses da parte não implica negativa de prestação jurisdicional, caracterizando as alegações de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, no caso, como mero inconformismo da parte.

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Arts. 374, IV, do CPC e 724 do CC

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão violou o art. 724 do Código Civil ao fixar 6% como "patamar mínimo legal", ignorando documentos que revelariam usos locais de 2% a 3%, e que a tabela do CRECI não teria força de lei.

O acórdão recorrido assentou que não houve pactuação do percentual e fixou a comissão em 6% com base na tabela de honorários do CRECI como referência.

Com efeito, as tabelas emitidas pelos referidos Conselhos traduzem a realidade sócio econômica e os costumes da respectiva região, servindo como parâmetro justo de remuneração do corretor, ainda que sua observância não seja obrigatória.

Assim, não se verifica afronta ao art. 724 do CC, mas o seu cumprimento, pois o acórdão recorrido fixou o percentual da comissão de corretagem conforme a natureza do negócio (compra e venda de imóvel rural) e os usos locais (tabela CRECI).

Nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. INTERMEDIAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONTRATO VERBAL. REMUNERAÇÃO DO CORRETOR. VALOR. ART. 724 DO CÓDIGO CIVIL. NATUREZA DO NEGÓCIO. USOS LOCAIS. PRAXE DO MERCADO IMOBILIÁRIO. CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. CONSULTA AO SITE OFICIAL. VIABILIDADE.

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

> 1. O recurso especial tem origem em ação de cobrança de comissão de corretagem referente à intermediação de negócio de compra e venda de imóveis no Rio de Janeiro.
>
> 2. O modo como se dará a remuneração do corretor está definido no artigo 724 do Código Civil, segundo o qual, em não havendo contrato entre as partes, a remuneração do corretor será arbitrada segundo a natureza do negócio e os usos locais.
>
> 3. Na aferição dos usos e costumes locais, é válida a consulta aos sítios virtuais dos Conselhos Federal e Estaduais de Corretores de Imóveis.
>
> 4. No caso dos autos, na fixação do percentual da comissão de corretagem levou-se em consideração: (i) o valor expressivo envolvido na negociação; (ii) as condições em que as partes se envolveram no negócio - sem a devida cautela acerca da formalização do valor a ser desembolsado pelo trabalho do corretor; (iii) todo o material probatório constante nos autos; (iv) o princípio da razoabilidade e, sobretudo, (v) a praxe e os costumes locais para identificar o valor habitualmente praticado no mercado de corretagem mediante consulta ao sítio virtual do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.
>
> 5. Não se coaduna com a missão constitucional do Superior Tribunal de Justiça - de guardião da legislação federal - averiguar os usos e costumes locais para definir qual percentual mais se amolda àquele efetivamente praticado nas negociações de imóveis de determinada localidade, especialmente quando essa tarefa já foi realizada com zelo pela instância de piso, a quem compete o amplo juízo de cognição da lide.
>
> 6. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.537.306/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/6/2016, DJe de 1/7/2016.)

Ademais, a pretensão demanda reavaliação do conjunto probatório acerca dos "usos locais" e da prática mercadológica, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Arts. 369 e 1.013, *caput*, §§ 1º e 3º, I, do CPC

A parte alega cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal e necessidade de retorno para instrução.

O acórdão dos embargos enfrentou a tese, afirmou a suficiência dos documentos, legitimou o julgamento antecipado e rejeitou a ocorrência de cerceamento, inclusive com referência à orientação desta Corte quanto ao tema; ressaltou que a própria parte, em contrarrazões, defendeu a desnecessidade de reabertura da fase instrutória, reputando acertado o julgamento antecipado da lide.

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

A revisão do juízo de necessidade de prova, na espécie, exige reexame do acervo fático-probatório. Incide a Súmula n. 7 do STJ.

IV - Art. 371 do CPC

A recorrente afirma insuficiente valoração das provas e ausência de motivação específica quanto a documentos que indicariam praxe local inferior.

O acórdão registrou a persuasão racional do julgador e a suficiência dos elementos para a conclusão adotada.

A análise pretendida renova a discussão sobre a valoração de provas. Óbice da Súmula n. 7 do STJ.

V - Art. 86 do CPC

A parte alega sucumbência recíproca, pois o autor teria decaído parcialmente, de 10% para 6%.

O acórdão atribuiu integralmente os ônus sucumbenciais aos réus, fixando honorários sobre a condenação.

A revisão da proporcionalidade do decaimento e da distribuição dos ônus exige revolvimento de circunstâncias do caso e do conjunto probatório. Incide a Súmula n. 7 do STJ.

Nessa linha de entendimento:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 1.042 DO NCPC) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.
>
> 1. Para o acolhimento do recurso, seria imprescindível derruir a afirmação contida no decisum atacado, no sentido de que não há prova da culpa exclusiva ou concorrente da vítima pelo acidente, bem como acerca da adequação do valor fixado a título de danos extrapatrimoniais, o que, forçosamente, ensejaria rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.
>
> 2. A verificação do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, a fim de reformular a distribuição dos ônus de sucumbência, bem como a alteração da sucumbência mínima ou recíproca identificada pela instância ordinária, são inviáveis no âmbito do recurso especial, por demandar o reexame de matéria fática, obstado na via especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

Conforme dispõe a Súmula n. 326 do STJ, "na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca".

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.012.951/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/4/2018, DJe de 16/4/2018.)

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59764257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/09/2026 17:08:20
Código de Controle do Documento: 9214c1f5-54eb-49ad-8bb8-d487915afb5b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.283.980 / SP

Número Registro: 2026/0180164-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10005553420248260042 10005553420248260042500000

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GIZELDA MARIA DA SILVA FAGUNDES
AGRAVANTE	: NAGIB TAIAR NETO
AGRAVANTE	: PAULO WILDES SANTOS FAGUNDES
AGRAVANTE	: SANDRA MORI TAIAR
ADVOGADOS	: JOSE BORGES DA SILVA - SP112895
	RICARDO LELIS LOPES - SP262155
AGRAVADO	: JOSE DANIEL LEITE
ADVOGADO	: ISRAEL NORBERTO PEIXOTO - SP102459

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: GIZELDA MARIA DA SILVA FAGUNDES
AGRAVANTE	: NAGIB TAIAR NETO
AGRAVANTE	: PAULO WILDES SANTOS FAGUNDES
AGRAVANTE	: SANDRA MORI TAIAR
ADVOGADOS	: JOSE BORGES DA SILVA - SP112895
	RICARDO LELIS LOPES - SP262155
AGRAVADO	: JOSE DANIEL LEITE

Documento eletrônico VDA60661170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:31:33
Código de Controle do Documento: c3daae33-ffca-4364-ac93-528f325d6a84

ADVOGADO : ISRAEL NORBERTO PEIXOTO - SP102459

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:31:33
Código de Controle do Documento: c3daae33-ffca-4364-ac93-528f325d6a84