



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2165921 - SP (2024/0113865-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MURATORE EMPREENDIMENTOS & PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537
RENATA CHADE CATTINI MALUF - SP117938
FLAVIA MARIA DE MORAIS GERAIGIRE CLAPIS - SP155879
NADIME MEINBERG GERAIGE - SP196331
CÁSSIO HILDEBRAND PIRES DA CUNHA - DF025831
VICTOR FELFILI ARAGÃO - DF035325
KATIA FONSECA KONDA - DF053021
DANIEL RAICHELIS DEGENSZAJN - SP248678
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819
BRENDA NAYLA AZEVEDO DE MOURA - SP454658
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RECORRIDO : ITAQUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRIDO : LPU LINDENCORP PARTICIPACOES E URBANISMO LTDA
ADVOGADOS : LUIZ ROBERTO HIJO SAMPIETRO - SP208254
DANIEL MARTINS BOULOS - SP162258

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. PROSPECÇÃO E TRATATIVAS DE IMÓVEL DE ÁREA MENOR AO EFETIVAMENTE ADQUIRIDO. ATUAÇÃO DO CORRETOR. RESULTADO ÚTIL PELA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. BASE DE CÁLCULO SOBRE O NEGÓCIO JURÍDICO EFETIVAMENTE FIRMADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de cobrança sobre pagamento de taxa de corretagem em prospecção/compra e venda de imóveis.

2. Recurso especial interposto por empresa de corretagem contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que limitou a comissão à área inicialmente ofertada, em vez de sobre a área total adquirida em transação imobiliária.
3. As questões em discussão consistem em saber se (i) há nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) a comissão de corretagem deve incidir sobre o imóvel inicialmente aproximado, de área menor, ou sobre a integralidade do negócio jurídico, de área mais ampla; e (iii) haveria sucumbência recíproca no caso.
4. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022, ambos do CPC, tendo em conta que o Tribunal bandeirante decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.
5. O contrato de corretagem é um contrato em que uma pessoa delega a outra a tarefa de captar negócios em seu nome, mediante remuneração. O corretor atua como intermediário, facilitando negócios para o comitente e recebendo, em troca, um percentual acordado.
6. A comissão de corretagem deve incidir sobre o valor total do negócio quando a atuação do corretor contribui para a concretização do contrato sobre a área total adquirida.
7. Se o negócio principal é concluído como resultado do trabalho conjunto de mais de um corretor, ambos têm direito à remuneração pela aproximação bem-sucedida que realizaram, independentemente de o benefício da corretagem ter ocorrido por meio de esforços simultâneos ou consecutivos.
8. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2165921 - SP (2024/0113865-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MURATORE EMPREENDIMENTOS & PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537
RENATA CHADE CATTINI MALUF - SP117938
FLAVIA MARIA DE MORAIS GERAIGIRE CLAPIS - SP155879
NADIME MEINBERG GERAIGE - SP196331
CÁSSIO HILDEBRAND PIRES DA CUNHA - DF025831
VICTOR FELFILI ARAGÃO - DF035325
KATIA FONSECA KONDA - DF053021
DANIEL RAICHELIS DEGENSZAJN - SP248678
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819
BRENDA NAYLA AZEVEDO DE MOURA - SP454658
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RECORRIDO : ITAQUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRIDO : LPU LINDENCORP PARTICIPACOES E URBANISMO LTDA
ADVOGADOS : LUIZ ROBERTO HIJO SAMPIETRO - SP208254
DANIEL MARTINS BOULOS - SP162258

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE CORRETAGEM. COMISSÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. PROSPECÇÃO E TRATATIVAS DE IMÓVEL DE ÁREA MENOR AO EFETIVAMENTE ADQUIRIDO. ATUAÇÃO DO CORRETOR. RESULTADO ÚTIL PELA APROXIMAÇÃO DAS PARTES. BASE DE CÁLCULO SOBRE O NEGÓCIO JURÍDICO EFETIVAMENTE FIRMADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de cobrança sobre pagamento de taxa de corretagem em prospecção/compra e venda de imóveis.

2. Recurso especial interposto por empresa de corretagem contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que limitou a comissão à área inicialmente ofertada, em vez de sobre a área total adquirida em transação imobiliária.
3. As questões em discussão consistem em saber se (i) há nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) a comissão de corretagem deve incidir sobre o imóvel inicialmente aproximado, de área menor, ou sobre a integralidade do negócio jurídico, de área mais ampla; e (iii) haveria sucumbência recíproca no caso.
4. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022, ambos do CPC, tendo em conta que o Tribunal bandeirante decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.
5. O contrato de corretagem é um contrato em que uma pessoa delega a outra a tarefa de captar negócios em seu nome, mediante remuneração. O corretor atua como intermediário, facilitando negócios para o comitente e recebendo, em troca, um percentual acordado.
6. A comissão de corretagem deve incidir sobre o valor total do negócio quando a atuação do corretor contribui para a concretização do contrato sobre a área total adquirida.
7. Se o negócio principal é concluído como resultado do trabalho conjunto de mais de um corretor, ambos têm direito à remuneração pela aproximação bem-sucedida que realizaram, independentemente de o benefício da corretagem ter ocorrido por meio de esforços simultâneos ou consecutivos.
8. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

MURATORE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (MURATORE) ajuizou ação de cobrança contra LPU LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E URBANISMO LTDA., ITAQUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (LPU e ITAQUERA) e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. (MRV), pretendendo o pagamento de comissão pela aproximação das partes para a realização de transação imobiliária (e-STJ, fls. 1/7).

Em primeira instância, os pedidos foram julgados procedentes, condenando MRV e LPU e ITAQUERA ao pagamento da comissão pela aproximação em percentual correspondente a 6% do valor do negócio, além das despesas processuais e custas judiciais, e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação (e-STJ, fls. 614/627).

Os recursos de apelação manejados por LPU e ITAQUERA e MRV foram parcialmente providos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, *apenas para reconsiderar a área sobre a qual devem incidir os cálculos da comissão de corretagem devida à autora*, nos termos do acórdão assim ementado:

CORRETAGEM – COMISSÃO – Sentença de procedência reconhecendo o direito da autora à remuneração pelo trabalho realizado. Recursos das rés. Alegação de falta de intermediação da autora no contrato assinado. Documentos que comprovam a prospecção e tratativas de área inferior ao efetivamente adquirido. Direito ao recebimento da comissão pelo valor da área apresentada. Aplicação dos artigos 725 e 727 do Código Civil. Inaplicabilidade da Taxa SELIC aos débitos judiciais. Má-fé da autora não reconhecida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 763).

Os embargos de declaração opostos pela MURATORE foram rejeitados e os de ITAQUERA e MRV foram parcialmente acolhidos (792/795, 824/828 e 1.000/1.003).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, MURATORE alegou a violação dos arts. 724, 725 e 727, todos do CC; 86, 489, II, e § 1º, IV e VI, 926, 927, IV, e 1.022, I e II, e parágrafo único e II, todos do CPC, ao sustentar que **(1)** houve negativa de prestação jurisdicional, especialmente porque as omissões e contradições não foram sanadas, com relação ao valor da área objeto de comissão e aos ônus da sucumbência; **(2)** a comissão de corretagem deve ser calculada com base no negócio jurídico final celebrado, e não na oferta inicial; e **(3)** caso não seja provido o pedido principal, que, subsidiariamente, seja reconhecido que não há sucumbência recíproca, conforme a Súmula n. 326 do STJ (e-STJ, fls. 910/933).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1.007/1.025 e 1.059/1.070).

É o relatório.

VOTO

O recurso especial merece parcial provimento, pelas seguintes razões.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal bandeirante se pronunciou sobre a área objeto de comissão e aos ônus da sucumbência, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Nesse contexto, confirmam-se os seguintes trechos do acórdão recorrido:

[...] No caso em análise, nota-se a ocorrência de erro material no apontamento do valor do metro quadrado negociado. Em contrato juntado em fls. 159/177 lê-se que o imóvel negociado tem área de 57.119,26 m² e foi vendido por R\$700.000.000,00, o que resulta em R\$1.225,50 por metro quadrado e não como constou do acórdão.

Também é preciso suprir a omissão verificada em relação aos ônus da sucumbência após o parcial provimento da apelação, pois a alteração da decisão tornou a ação parcialmente procedente e comporta a redistribuição da sucumbência.

Dessa forma, as custas e despesas processuais devem ser suportadas pelo requerente e pelos requeridos na proporção de 25% a cargo das rés e 75% a cargo da parte autora.

Da mesma forma é preciso redimensionar os honorários advocatícios que devem ser de 20% sobre o valor da condenação, distribuídos da seguinte maneira: 75% do total devido pela parte aurora e 25% devidos pela parte ré.

Quanto ao percentual de comissão determinado, a decisão não é alterável por meio dos embargos de declaração, pois não se enquadra nas hipóteses previstas pelo artigo 1.022 do CPC.

Neste caso, diante do inconformismo com a decisão guerreada, o sistema processual oferece à parte meios próprios de impugnação (e-STJ, fls. 824/828 - sem destaques no original).

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

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

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023 - sem destaque no original)

No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 2.785.611/SP, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.556.614/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 10/4/2025; e AgInt no AREsp n. 2.655.205/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 9/12/2024.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da comissão de corretagem

Para melhor deslinde da controvérsia, faz-se necessário uma breve síntese fática, a fim de contextualizar a lide.

Constou na petição inicial que MURATORE ajuizou ação de cobrança contra LPU e ITAQUERA e MRV, alegando que prospectou um terreno localizado na Av. Jean Khoury Farah, de propriedade da ré ITAQUERA, e apresentou o projeto à MRV, que demonstrou interesse inicial pelo negócio. Afirmou ainda ter realizado a aproximação entre as partes e iniciado as tratativas para aquisição do imóvel, mas posteriormente descobriu que a compra e venda foi efetivada sem sua presença, e que não lhe seria paga a comissão pela intermediação.

A sentença reconheceu o direito da autora à percepção da comissão de corretagem nos termos do contrato, fixada em 6% do valor do negócio, com correção monetária desde a concretização do negócio jurídico prospectado e juros legais desde a citação.

Inconformadas, LPU e ITAQUERA e MRV apelaram, alegando falta de intermediação da MURATORE no contrato assinado e pedindo a reconsideração da área sobre a qual devem incidir os cálculos da comissão de corretagem.

O Tribunal bandeirante deu parcial provimento aos apelos, reconhecendo o direito da MURATORE ao recebimento da comissão pelo valor da área inicialmente apresentada, mas limitando o cálculo da comissão à área inicialmente ofertada de 13.790m², ao invés da área total adquirida de 57.119,26m².

Neste apelo nobre, MURATORE pretende restabelecer a sentença de primeiro grau, que determinou que o pagamento da comissão de corretagem fosse calculado sobre o negócio final realizado.

Passa-se a análise do recurso especial.

O cerne da questão trazida à rubrica diz respeito a saber se a base de cálculo para a incidência da comissão deve ser a oferta inicial apresentada por MURATORE a LPU, ITAQUERA e MRV, ou o negócio jurídico efetivamente firmado pelos tais personagens.

Segundo a lição de FLÁVIO TARTUCE, o atual Código Civil conceitua o contrato de corretagem no seu art. 722, ***sendo este o negócio jurídico pelo qual uma pessoa (o corretor ou intermediário), não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas*** (Manual de Direito Civil - volume único, contratos em espécie (Manual de Direito Civil: volume único. 9ª ed., São Paulo: MÉTODO, 2019, pág. 724).

ARAKEN DE ASSIS esclarece que a corretagem ***é um contrato de colaboração por aproximação, talvez o mais expressivo, pois a atividade de corretor aproxima, por definição, os futuros contratantes, prestando inestimável incremento ao comércio jurídico*** (Contratos nominados. 2ª Ed. Vol. 2. São Paulo: Saraiva, 2009, pág. 265).

Nesse contexto, na preciosa lição de CÉSAR FIUZA, ***corretagem é contrato pelo qual uma pessoa encarrega outra de angariar-lhe negócios, mediante remuneração***, alertando ainda que, ***na verdade, o corretor servirá como intermediário, agenciando negócios para o comitente e recebendo, por isso, certo percentual*** (Direito Civil: curso completo. 8ª ed., rev., atual. e ampl., Belo Horizonte: Del Rey, 2004, pág. 554).

Por sua vez, sobre a atuação do corretor, MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO ensina que

[...] é irrelevante se o dono do negócio pretende comprar, vender, permutar, locar, tomar ou prestar algum serviço, o corretor deverá, com sua experiência, conhecimento e informação, buscar na sociedade quem possa se interessar em contratar com a sua contraparte no contrato de corretagem. Do êxito dessa busca depende a sua remuneração, fixada, não raro, em percentual razoável sobre o valor do contrato realizado.

E prossegue o autor:

A atuação do corretor circunscreve-se em procurar uma pessoa para celebrar determinado negócio jurídico com quem o contratou para tanto, tendo atuação decisiva na consecução desse propósito, ainda que não esteja obrigado ao resultado, mas sim a de se valer de meios legítimos para o sucesso da contratação. Seu ofício cessa quando logra o acordo de vontades.

É no âmbito desse procedimento proativo que se reconhece o profissionalismo da atuação do corretor e se justifica, logrando êxito, o recebimento da justa remuneração que, na vida de relação, é igualmente chamada de corretagem em semelhança ao que ocorre com o contrato de comissão (Direito Civil. Contratos. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense. 2018, pág. 709 - sem destaque no original).

Relembre-se ainda o disposto no art. 3º da Lei n. 6.530/78, ao regulamentar a profissão de corretor de imóveis, estatuiu que *compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.*

Em suma, a corretagem é o negócio jurídico pelo qual uma pessoa – dono do negócio ou comitente – contrata outra – o corretor – que se obriga, conforme instruções recebidas, a procurar alguém interessado em realizar determinado negócio jurídico imobiliário.

Como já relatado, MURATORE prospectou o terreno situado na Av. Jean Khoury Farah, pertencente às rés LPU e ITAQUERA, e o apresentou para a MRV, que inicialmente manifestou interesse no negócio, promovendo assim a aproximação entre as partes e iniciando as negociações para a aquisição do mencionado imóvel.

Passado algum tempo, no entanto, MURATORE descobriu que a transação de compra e venda da referida propriedade foi concluída entre LPU, ITAQUERA e a MRV sem a sua participação, não tendo recebido nenhuma comissão pela intermediação realizada.

Conforme expressamente reconhecido pelas instâncias ordinárias, é indiscutível que MURATORE efetivamente prospectou e apresentou a área à MRV, e que essa iniciativa inicial foi um fator que contribuiu para a celebração do contrato entre as rés.

Além disso, o acórdão recorrido reconheceu que a área inicialmente ofertada faz parte da área efetivamente adquirida.

Entretanto, em que pese reconhecer o trabalho da MURATORE em apresentar o efetivo comprador ao vendedor, considerou que a comissão de 6% deveria incidir apenas sobre a área inicialmente ofertada (13.790m²) e, não, sobre o total dela (57.000m²).

É o que se infere dos seguintes trechos:

[...] Trata-se de discussão sobre pagamento de taxa de corretagem em prospecção/compra e venda de imóveis.

A autora alega que, em fevereiro de 2018, prospectou um terreno localizado na Av. Jean Khoury Farah, de propriedade da ré ITAQUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. Munida de informações e documentos sobre a área, a requerente teria apresentado proposta à

ré MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES (para quem já havia prospectado imóveis), que demonstrou interesse inicial pelo negócio.

As conversas teriam seguido até meados de 2018, quando a autora parou de receber retorno das partes, descobrindo algum tempo depois que a compra e venda teria se efetivado sem a sua presença.

Os documentos juntados em fls. 13 a 15 comprovam o contato do preposto da autora com a corré ITAQUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILÁRIO.

Em seu depoimento, a testemunha Bruna Afonso, apesar de insistir na falta de participação da requerente no processo de compra e venda, acaba por confirmar que houve, no início de 2018, a procura por informações e intenções de venda acerca do bem e a respectiva resposta da empresa.

Nesse momento inicial, o terreno da Avenida Jean Koury Farah estava parcialmente indisponível, em razão de contrato de cessão de uso de superfície com a empresa BMB – varejista de materiais de construção.

A área remanescente, com aproximadamente 13.000m² (lotes A,I,H) foi ofertada à venda para MRV.

As tratativas não avançaram neste momento, segundo o depoimento pessoal pelo sr. Emerson Muratore e o testemunho do sr. Luis Henrique Murer.

A inicial narra que, em momento posterior, houve o distrato entre a ITAQUERA e a BMB, e novas tratativas entre as rés excluíram a requerente.

Em defesa, as requeridas negam a participação da Muratore no negócio ultimado por elas.

A ITAQUERA afirma que, em algum momento foi procurada pela MURATORE, mas o contato se limitou a uma resposta padrão. A MRV sustenta que a área de 13.790m² apresentava limitação de gabarito, não sendo utilizável para os fins pretendidos.

As rés também afirmam que, quando o contrato finalmente foi possibilitado, a intermediação foi realizada pela empresa Terrabuy, que recebeu a devida comissão.

A participação da Terrabuy restou devidamente comprovada, tanto pelos documentos juntados pelas rés, quanto pelos testemunhos das senhoras Érica e Bruna.

Porém o reconhecimento da participação da Terrabuy não afasta o da participação da requerente.

De fato, os e-mails juntados em fls. 13 a 64 demonstram o contato da MURATORE com prepostos das duas rés para tratar de possível negociação envolvendo imóvel da Avenida Jean Khoury Farah, 427.

A requerida MRV junta, em fls. 233, documento demonstrando qual foi a área efetivamente comprada da ITAQUERA, com matrícula única e área aproximada de 57.000m² e, em fls. 235, outro documento demonstrando qual a área que a MURATORE lhe havia ofertado, com área de aproximadamente 14.000m². A leitura conjunta dos dois documentos demonstra que a área ofertada está inserida na área efetivamente comprada, ao contrário do que fora insinuado pela prova testemunhal.

Em fls. 171, o contrato de compra e venda prevê que a responsabilidade pelo pagamento da comissão da autora será da MRV. A referida cláusula demonstra o reconhecimento pelas contratantes da intermediação (mesmo que parcial) da MURATORE.

Não restam dúvidas de que a autora realmente prospectou e apresentou área à requerida MRV e que este movimento inicial contribuiu para o contrato posteriormente assinado entre as rés.

Mesmo que à época da concretização da venda a autora não se tenha observado a participação direta da autora, é de se reconhecer o direito ao pagamento da comissão.

[...]

No entanto, o que se reconhece é o trabalho da autora em relação a parte apenas do total negociado. À época da prospecção, a corretora conseguiu oferecer apenas pouco mais de 13.000m² da área total adquirida (57.119,26m²).

Sendo assim, sobre a área inicialmente ofertada (13.790m²) que deve recair a comissão de 6% devida pelo trabalho realizado.

[...]

Pelo exposto, pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso das rés, apenas para reconsiderar a área sobre a qual devem incidir os cálculos da comissão de corretagem devida à autora (e-STJ, fls. 762/771 - sem destaques no original).

À luz do quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias, é possível concluir que MURATORE identificou e apresentou a área à MRV, sendo essa ação inicial o elemento que contribuiu para a efetiva formalização do contrato de compra e venda entre esta e LPU e ITAQUERA; bem como, **é importante destacar**, a área então ofertada, está incluída na área efetivamente adquirida.

A importância desse trabalho não deve ser subestimada.

Nesse contexto, é relevante destacar que o contrato de corretagem é bilateral (sinalagmático), oneroso e consensual. O corretor compromete-se a realizar esforços conforme as instruções recebidas para cumprir sua tarefa, enquanto o contratante deve remunerá-lo caso a aproximação entre as partes seja bem-sucedida.

Com efeito, o corretor investe tempo e recursos na expectativa de que a transação se concretize, garantindo-lhe o direito à remuneração, que é suficientemente vantajosa para que o comitente não hesite em destinar parte de seus ganhos ao corretor.

Sob este viés, entendo que a atuação da corretora MURATORE, que promoveu a aproximação dos seus contratantes – LPU e ITAQUERA – com a interessada em comprar o terreno – MRV –, deve, sim, ser remunerada, mas em sua integralidade, nos termos em que decidido pelo juízo de primeiro grau.

Isso porque, no caso, o negócio jurídico imobiliário levado a efeito tem como objeto o imóvel inscrito na matrícula n. 296.330, do 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que tem área total de 57.119,26m², ou seja, o terreno inicialmente

apresentado pela MURATORE à MRV – que possui área de 13.790m² – é parte da área inscrita na matrícula única 296.330.

Logo, no caso em questão, não há como separar o trabalho realizado pela MURATORE, considerando que, mesmo com alterações nas condições negociais posteriormente, ela tem direito à remuneração, pois conseguiu, ao final, aproximar as partes, que chegaram a um acordo sobre o negócio.

Nos termos do art. 725 do CC/02, *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.*

Assim, no elucidativo ensinamento de CÉSAR FIUZA, ***será devida a comissão se o negócio se realizar graças aos esforços do corretor, mesmo que ele já tenha sido dispensado, antes da concretização do negócio*** (Direito Civil: curso completo. 8ª ed., rev., atual. e ampl., Belo Horizonte: Del Rey, 2004, pág. 557).

FLÁVIO TARTUCE ressalta que, no contrato de corretagem, ***o que se remunera é a utilidade da atuação do corretor ao aproximar as partes e o respeito aos deveres que lhe são inerentes***, sendo que ***nessa utilidade é que está a finalidade do negócio jurídico em questão*** (Manual de Direito Civil: volume único. 9ª ed., São Paulo: MÉTODO, 2019, pág. 730).

Ou seja, por tudo e por todos, MURATORE realizou a aproximação útil do comitente com a compradora, o que resultou na concretização da compra e venda.

Desse modo, a aproximação das partes, promovida pela MURATORE, ainda que inicialmente referente ao imóvel inicialmente ofertado de 13.790m² garantiu a efetiva obtenção do encontro de vontades necessário à conclusão do negócio relativo a área total adquirida de 57.119,26m².

Daí porque deve ser reconhecido que a aproximação de vontades realizada pela MURATORE alcançou resultado útil e proveitoso tanto para a MRV quanto para a LPU e ITAQUERA, que efetivamente celebraram contrato de compra e venda sobre a área total do imóvel matriculado sob o n. 296.330, no total de 57.119,26m²!

Por conseguinte, a comissão de corretagem devida à MURATORE deve incidir sobre o valor total negociado.

Sobre o tema, guardadas as devidas proporções, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. INTERMEDIÇÃO NO NEGÓCIO. EFETIVA REALIZAÇÃO DA VENDA DO IMÓVEL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Nos termos do entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, o contrato de corretagem (verbal ou escrito) não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel, como ocorreu no caso presente, segundo a instância ordinária. Súmula 83/STJ.

2. [...]

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.744.346/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 25/4/2025 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. DESISTÊNCIA PELOS VENDEDORES. SÚMULA Nº 568 /STJ.

1. [...]

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.

3. O tribunal de origem divergiu do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça ao determinar a restituição da comissão de corretagem, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que o negócio jurídico não foi concretizado pela desistência dos vendedores. Súmula nº 568/STJ.

4. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem e condenar a parte recorrida ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

(AgInt no REsp n. 2.135.750/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025 - sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS. FIXAÇÃO. PROVEITO ECONÔMICO. BASE DE CÁLCULO. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

1. [...]

2. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel" (AgRg no AREsp n. 514.317/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe 16/9/2015).

3. O valor a ser utilizado para a base de cálculo dos honorários será aquele pago no momento da efetiva venda/compra do imóvel, ou seja, o valor efetivamente pago à título de comissão de corretagem.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.355.527/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 14/2/2025 - sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CORRETAGEM. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. POSTERIOR DESFAZIMENTO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

1. [...]

2. É devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.284.900/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024 - sem destaque no original)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CORRETAGEM. COMISSÃO DEVIDA. OBRIGAÇÃO DE APROXIMAÇÃO DAS PARTES. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. [...]

2. É firme a jurisprudência do STJ, no sentido de, "para que seja devida a comissão, basta a aproximação das partes e a conclusão bem sucedida de negócio jurídico. A participação efetiva do corretor na negociação do contrato é circunstância que não desempenha, via de regra, papel essencial no adimplemento de sua prestação. Portanto, esse auxílio, posterior à aproximação e até a celebração do contrato, não pode ser colocado como condição para o pagamento da comissão devida pelo comitente. Se após o término do prazo estipulado no contrato de corretagem vier a se realizar o negócio jurídico visado, por efeitos dos trabalhos do corretor, a corretagem ser-lhe-á devida" (REsp 1.072.397/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 15/9/2009, DJe de 9/10/2009).

3. Dentro desse contexto, tendo existido autorização para mediar a efetiva aproximação das partes por atuação do corretor, a comissão de corretagem é devida.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, para determinar a obrigação de pagamento da comissão de corretagem.

(AgInt no AREsp n. 2.583.647/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024, DJe de 2/8/2024 - sem destaque no original)

Desse modo, repita-se, a comissão de corretagem devida à MURATORE deve incidir sobre o valor total negociado.

Entretanto, conforme destacado no acórdão recorrido, houve, de fato, intermediação imobiliária na operação de compra e venda do mencionado imóvel entre as corrés ITAQUERA (vendedora) e MRV (compradora) conduzida pela empresa Terrabuy Intermediações, que recebeu a remuneração devida pelo trabalho realizado (e-STJ, fl. 767).

Assim, do contexto narrado nos autos, a comissão de corretagem deve ser paga para a MURATORE na proporção de 50% (cinquenta por cento) sobre o montante fixado a título de retribuição (6% do valor do negócio), nos exatos termos do art. 728 do CC/02, que estabelece que, ***se o negócio se concluir com a intermediação de mais de um corretor, a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo ajuste em contrário.***

A propósito, CLAUDIO LUIZ BUENO DE GODOY bem descreve a situação aqui narrada, ao explicar que

[...] se o negócio principal se consuma como fruto do trabalho concorrente de mais de um corretor, então por consequência a ambos de deve a contrapartida pela aproximação útil a que procederam, pouco importando se o proveito da atividade de corretagem se deu como resultado de um trabalho simultâneo ou sucessivo. Tem-se verdadeira concausa da produção de resultado útil, que faz devida a comissão a mais de um corretor e, como diz a lei, mediante sua divisão em partes iguais, salvo se solução diversa tiver sido ajustada (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406 de 10.01.2002; coordenação Cezar Peluso. 18ª ed. Santana de Parnaíba: Manole, 2024, pág. 708 - sem destaques no original).

No mais, julgo prejudicada a análise do tema (3) que visava, subsidiariamente, afastar a sucumbência recíproca, reconhecida pelo Tribunal bandeirante.

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para determinar que a comissão de corretagem seja calculada sobre o valor da área efetivamente adquirida, recebendo MURATORE 50% do montante fixado (6% do valor do negócio).

Em razão da sucumbência recíproca (os pedidos de MURATORE foram julgados parcialmente procedentes), condeno as partes a ratear as custas e despesas processuais na proporção de 30% para MURATORE e 70% para MRV e LPU e ITAQUERA.

Os honorários advocatícios são fixados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, mantida a mesma proporção acima, ou seja, 30% da verba honorária deverá ser paga por MURATORE aos patronos da MRV e LPU e ITAQUERA e 70% desta verba deverá ser paga por estas ao patrono do autor.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0113865-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.165.921 / SP

Número Origem: 10355567620198260100

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 17/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MURATORE EMPREENDIMENTOS & PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : CANDIDO RANGEL DINAMARCO - SP091537
ADVOGADA : RENATA CHADE CATTINI MALUF - SP117938
ADVOGADA : FLAVIA MARIA DE MORAIS GERAIGIRE CLAPIS - SP155879
ADVOGADOS : NADIME MEINBERG GERAIGE - SP196331
DANIEL RAICHELIS DEGENSZAJN - SP248678
CÁSSIO HILDEBRAND PIRES DA CUNHA - DF025831
VICTOR FELFILI ARAGÃO - DF035325
ADVOGADA : KATIA FONSECA KONDA - DF053021
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565
BRENDA NAYLA AZEVEDO DE MOURA - SP454658
RECORRIDO : ITAQUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRIDO : LPU LINDENCORP PARTICIPACOES E URBANISMO LTDA
ADVOGADOS : DANIEL MARTINS BOULOS - SP162258
LUIZ ROBERTO HIJO SAMPIETRO - SP208254

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. DANIEL RAICHELIS DEGENSZAJN, pela RECORRENTE: MURATORE EMPREENDIMENTOS & PARTICIPACOES LTDA
Dr. RUBENS CARMO ELIAS FILHO, pela RECORRIDA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
Dr. DANIEL MARTINS BOULOS, pelas RECORRIDAS: ITAQUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA e LPU LINDENCORP PARTICIPACOES E URBANISMO LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

C32000110 2024/0113865-6 - REsp 2165921

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2024/0113865-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.165.921 / SP

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



2024/0113865-6 - REsp 2165921