

Recurso Especial Cível nº 0000600-39.2009.8.19.0054

Recorrente: ESPÓLIO DE ANTONIO CARLOS PIRES SOARES

Recorridos: SENDAS AGROPECUÁRIA S.A. e OUTRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 587/602, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Sétima Câmara de Direito Privado, fls. 532/548 e 575/584, assim ementados:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO CONCLUÍDO POSTERIORMENTE COM ADQUIRENTE APRESENTADO PELO CORRETOR. INCIDÊNCIA, EM TESE, DA PARTE FINAL DO ART. 727 DO CC. AUSÊNCIA DE PROVA DA SUBSISTÊNCIA DO PERCENTUAL ORIGINÁRIO DE 7%. EXECUÇÃO CONTRATUAL POSTERIOR ASSENTADA EM 5%. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Apelações interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de cobrança de comissão de corretagem, condenando as rés ao pagamento de comissão residual de 5% sobre R\$ 500.000,00, no valor de R\$ 25.000,00, rejeitando o pedido de diferença de 2% fundado em ajuste originário de 7%. 2. O autor sustenta a manutenção do percentual de 7%, ao argumento de que o negócio foi concluído posteriormente com adquirente por ele apresentado. As rés impugnam apenas a distribuição dos ônus sucumbenciais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve prova da subsistência do percentual originário de 7%, ou se prevalece a remuneração posterior de 5%; (ii) saber se os ônus sucumbenciais foram corretamente fixados. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A conclusão do negócio com o adquirente apresentado pelo corretor evidencia a utilidade da intermediação, atraindo, em tese, a incidência da parte final do art. 727 do CC. 4. A manutenção do percentual

originário de 7%, contudo, dependia de prova de sua subsistência após o prolongamento das tratativas, ônus do qual o autor não se desincumbiu. 5. Os documentos do índice 15 revelam memórias de cálculo e pagamentos reiteradamente assentados no percentual de 5%, sem demonstração idônea da preservação da taxa originária. 6. A ressalva constante do recibo carece de precisão quanto ao valor supostamente pendente e não permite associá-la, com segurança, ao saldo de 2% postulado. 7. Mantida a sucumbência recíproca, pois houve acolhimento de parcela economicamente relevante do pedido. IV. DISPOSITIVO 8. Recursos desprovidos.”

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO E OMISSÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento aos recursos e manteve sentença que julgou parcialmente procedente pedido de cobrança de comissão de corretagem, reconhecendo a subsistência de remuneração de 5% sobre o valor do negócio e rejeitando a cobrança de diferença fundada em percentual originário de 7%. 2. O embargante sustenta a existência de contradição quanto à conclusão de que não houve comprovação da intermediação útil dentro do prazo contratual. Alega omissão quanto à ausência de prova da redução da comissão, à limitação da redução aos semoventes e maquinários e ao alcance de ressalva manuscrita constante de documento firmado pelo representante das rés. Requer, ainda, o prequestionamento da matéria. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em contradição ao apreciar a prova relativa à visita do potencial adquirente durante o prazo contratual; (ii) saber se houve omissão quanto à prova da redução da comissão de corretagem e quanto ao significado da ressalva manuscrita constante dos autos; e (iii) saber se os embargos devem ser acolhidos para fins de prequestionamento. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. O acórdão embargado apreciou

expressamente a alegação relativa à visita realizada pelo potencial adquirente dentro do prazo contratual, concluindo que o documento apresentado possui natureza unilateral e não contém comprovação idônea da efetiva realização da diligência nem da ciência da parte contratante. 5. A decisão embargada também enfrentou a controvérsia relativa ao percentual da comissão, consignando que as tratativas posteriores e os pagamentos realizados com base em percentual de 5% demonstram a superação do ajuste originário. 6. A ressalva manuscrita constante do documento invocado pelo embargante foi expressamente analisada, concluindo-se que seu conteúdo não permite vincular, de forma segura, eventual saldo pendente à diferença de 2% postulada. 7. Inexiste omissão ou contradição quando o órgão julgador examina as questões relevantes ao deslinde da controvérsia e apresenta fundamentação suficiente para a conclusão adotada. 8. Os embargos de declaração não se destinam à rediscussão do mérito nem à obtenção de efeitos infringentes, salvo em hipóteses excepcionais não verificadas no caso. 9. O prequestionamento da matéria independe do acolhimento dos embargos declaratórios, nos termos do art. 1.025 do CPC. IV. DISPOSITIVO 10. Embargos de declaração rejeitados.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 86, parágrafo único, 373, II, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, todos do Código de Processo Civil e aos artigos 722 a 727 do Código Civil.

Contrarrazões apresentadas às fls. 616/622.

É o brevíssimo relatório.

Na origem, cuida-se ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por Espólio de Antônio Carlos Pires Soares, ora recorrente, em face de Sendas Agropecuária S/A e outro, ora recorridos, objetivando o recebimento da quantia de R\$ 406.800,50 a título de comissão de corretagem correspondente à diferença de 2%

sobre o valor do negócio jurídico celebrado mediante sua intervenção e 7% sobre o valor de R\$ 500.000,00. Sobreveio sentença de procedência parcial dos pedidos autorais. Interposto recurso, o Colegiado negou provimento ao recurso, sob a seguinte fundamentação:

“Trata-se de ação de cobrança de comissão de corretagem ajuizada por ANTONIO CARLOS PIRES SOARES, posteriormente sucedido por seu espólio, em face de SENDAS AGROPECUARIA S A e SENOR SENDAS NORDESTE S A, na qual a sentença julgou parcialmente procedente, para condenar a parte ré ao pagamento da comissão de corretagem de 5% incidente sobre R\$ 500.000,00, o que totaliza R\$ 25.000,00, a ser corrigida desde a data da venda do imóvel e com juros de 1% ao mês desde a citação. Irresignado, o autor interpõe apelação quanto ao capítulo em que sucumbiu, pretendendo o recebimento da diferença de 2% da comissão de corretagem que alega remanescente. As rés, por sua vez, recorrem exclusivamente quanto à distribuição dos ônus sucumbenciais. Os recursos não merecem provimento. Cuida a controvérsia de definir: (i) se a comissão de corretagem incidente sobre a alienação das propriedades rurais permaneceu em 7%, nos termos do ajuste escrito inicial, ou se foi validamente reduzida para 5% após o decurso do prazo contratual; e (ii) se a sucumbência deve ser redistribuída exclusivamente ao autor, por decaimento mínimo da ré.

O recurso do autor sustenta, em síntese, que a visita realizada pelo representante do futuro adquirente em 01.07.2005 seria suficiente para preservar a comissão de 7%, com fundamento na parte final do art. 727 do CC, pois a conclusão do negócio seria consequência previsível das tratativas iniciadas dentro do prazo de 30 dias.

A tese não procede.

O instrumento de corretagem de fls. 17 estabeleceu, de forma expressa, prazo de 30 dias a partir de 20.06.2005, autorização de 30 dias, a partir de 20.06.2005, para a entabulação de negociações

destinadas à venda das propriedades, prevendo comissão de 7%.

(...)

De fato, o referido dispositivo tutela a hipótese em que o negócio se conclui posteriormente como efeito direto e comprovado da mediação realizada na vigência do contrato.

A utilidade da intermediação não se controverte, uma vez que a alienação foi concretizada com o adquirente apresentado pelo corretor, atraindo, em tese, a incidência da parte final do art. 727 do CC.

Todavia, embora o documento de fls. 18, mencione visita ao imóvel em 01.07.2005 pelo futuro adquirente, cuida-se de peça unilateral, desprovida de comprovação idônea quanto à efetiva realização da diligência e à ciência da ré, motivo pelo qual não ostenta força probatória suficiente.

Ademais, mesmo sob a premissa de incidência da parte final do art. 727 do Código Civil, como efetivamente, ocorreu no caso, haja vista que houve o pagamento da comissão, o que se discute é o percentual da corretagem. Com efeito, não há prova nos autos de que a remuneração inicialmente estipulada em 7% subsistiu após o prolongamento das tratativas, e não foi validamente alterada para 5%.

A prova documental, contudo, aponta em sentido diverso, pois os documentos reunidos no índice 15, em múltiplas oportunidades, registram cálculos e pagamentos com base no percentual de 5%, sem demonstração idônea da preservação da taxa originária.

Cumpre ressaltar que, o primeiro documento efetivamente comprovado como encaminhado à ré, com a proposta de compra, é o e-mail de 02.09.2005, posterior ao termo final de 20.07.2005, circunstância corretamente destacada na sentença.

Também não prospera a alegação de inexistência de ajuste verbal posterior para redução da comissão.

Ao contrário, a própria narrativa inicial admite que, após a fase inicial, houve novas tratativas verbais com o representante das rés, inclusive quanto à forma de pagamento da remuneração. Soma-se a isso o fato de que os valores pagos a 5% foram recebidos sem ressalva contemporânea idônea quanto à manutenção do percentual anterior, circunstância que reforça a conclusão de novação subjetiva do critério remuneratório.

A referência do apelante ao documento de fls. 23 tampouco altera o desfecho.

(...)

A ressalva ali constante, não está clara, além de apresentar cálculo elaborado com o percentual de 5%, no mais, o texto apenas alude à existência de valores pendentes, mas não comprova que a pendência correspondia especificamente à diferença de 2% fundada no contrato originário, sobretudo porque a prova dos autos demonstra a superação do ajuste escrito pelo pacto verbal subsequente, firmado após a expiração do prazo inicial.

Assim, a insurgência autoral dependeria da demonstração de que o percentual originariamente ajustado em 7% permaneceu hígido até a conclusão do negócio, ônus do qual não se desincumbiu, na forma do art. 373, inc. I, do CPC.

Em síntese, não demonstrada intermediação útil dentro do prazo de 30 dias, correta a conclusão de que caducou a comissão de 7%, subsistindo apenas a remuneração de 5%, já satisfeita quanto à venda principal.

Mantém-se, por isso, a improcedência do pedido relativo ao saldo de 2%.

Também não merece acolhimento o recurso das rés. Pretendem as apelantes a incidência exclusiva do art. 86,

parágrafo único, do CPC, ao argumento de que decaíram de parcela mínima do pedido.

Embora o pedido principal do autor tenha sido rejeitado quanto à diferença de 2%, houve condenação das rés ao pagamento de comissão residual de R\$ 25.000,00, verba expressamente resistida na contestação.

A resistência das rés ao pagamento da comissão incidente sobre os R\$ 500.000,00 foi integral, tendo a sentença reconhecido a procedência do pedido nesse ponto.

A sucumbência, portanto, não pode ser qualificada como mínima, pois a pretensão acolhida possui autonomia econômica e relevância jurídica próprias, não se tratando de parcela meramente acessória ou irrelevante.

Logo, houve sucumbência recíproca em proporção juridicamente relevante, o que justifica a distribuição determinada na origem, nos termos do caput do art. 86 do CPC.

A manutenção dos ônus sucumbenciais, portanto, é medida que se impõe.

Diante do exposto, voto no sentido de negar provimento aos recursos."

O recurso não será admitido.

O recurso especial não comporta admissão em relação à alegação de ofensa aos artigos 489, § 1º, III e 1022, I, II e III, do Código de Processo Civil, uma vez que não se vislumbra que o acórdão recorrido padeça dos vícios descritos nos citados dispositivos legais.

De acordo com orientação da Corte Superior, "não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente,

porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta" (AgInt no AREsp n. 1.760.223/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022). A propósito:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSENTE. DECISÃO SURPRESA. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RELAÇÃO DE CONSUMO. ÔNUS DA PROVA. REDISCUSSÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E DE CLÁUSULA CONTRATUAL. VEDAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.
2. Não se trata de vedação ao princípio da "não surpresa", quando há mera adoção de fundamentos jurídicos contrários à pretensão da parte, com aplicação da lei aos fatos narrados nos autos, como no caso concreto.
3. A relação entre as partes foi enquadrada como consumerista, considerando que as construtoras atuaram como responsáveis pelo empreendimento, recebendo diretamente os valores pagos pelos compradores e definindo prazos para a conclusão das obras. A revisão desse entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória e de cláusula contratual, o que é inviável na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. Incide o óbice da Súmula nº 284/STF, quando a parte recorrente não demonstra, de forma clara, direta e particularizada, como o acórdão recorrido violou o dispositivo de lei federal apontado como contrariado.
5. Pela alínea "c" do permissivo constitucional, verifica-se que não foi comprovada a divergência jurisprudencial, tendo em vista que nenhum dos requisitos previstos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça foram cumpridos.

6. *Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, e nessa extensão, negar-lhe provimento.*

(AREsp n. 2.991.009/PA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.) AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA.

1. *Os embargos de declaração objetivam sanar eventual existência de obscuridade, contradição, omissão e/ou erro material no julgado (CPC, art. 1022), sendo inadmissível a oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas no acórdão embargado, mormente porque não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide.*

2. *O órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para a sua decisão, de acordo com seu livre e fundamentado convencimento, não caracterizando omissão ou ofensa à legislação infraconstitucional o resultado diferente do pretendido pela parte.*

3. *Embargos de declaração rejeitados.*

(EDcl no AgInt nos EAREsp n. 610.443/RJ, relatora Ministra Nancy Andrichi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

Da leitura dos acórdãos, é possível extrair que o Colegiado adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. Não há como reconhecer a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque a lide foi decidida em desconformidade com os interesses da parte.

Nessa linha de raciocínio, o magistrado não precisa, ao julgar a ação, examinar todos os fundamentos. Sendo um dos fundamentos aventados suficiente para a conclusão do acórdão, o Colegiado não está obrigado ao exame dos demais.

Note-se que “Não há falar em *ofensa* aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.” (AREsp nº 2991009/PA, relator Ministro Ricardo Villas Boas, Terceira Turma, julgado em 16/03/2026, DJEN de 19/03/2026.)

No caso vertente, o órgão julgador apreciou com coerência, clareza e devida fundamentação as teses suscitadas durante o processo judicial, bem como abordou as questões apresentadas pelas partes de forma suficiente a formar e demonstrar seu convencimento, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX, da Constituição da República e, a *contrario sensu*, o artigo 489, §1º, do CPC.

Ademais, o detido exame das razões recursais revela que a recorrente, ao impugnar o acórdão recorrido, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do AgInt no AREsp 816157 / DF, Relator Min. Francisco Falcão, DJ 13/5/2025: “[...] *infirmar os fundamentos do acórdão recorrido demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ.*”

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

Nesse sentido:

*“O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem **REVOLVIMENTO** do contexto **FÁTICO-PROBATÓRIO** dos autos (**Súmula n. 7 do STJ**).” (AgInt no AREsp 1210842 / SP - Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA - DJe 26/04/2018).”*

“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE ENERGIA. CONSUMIDOR. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. SÚMULA 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DIVERGÊNCIA NÃO CONFIGURADA.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos de lei supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ.

2. O acórdão recorrido concluiu não ser possível inverter o ônus probatório em benefício do consumidor, já que a prova dos autos era de fácil produção e os documentos que instruem o processo não demonstraram a verossimilhança das alegações da parte autora.

3. A controvérsia relativa à inversão do ônus da prova, embora abordada pela Corte de origem, demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão da Súmula 7/STJ.

4. Aferir a hipossuficiência do recorrente ou a verossimilhança das alegações lastreada no conjunto probatório dos autos ou, mesmo, examinar a necessidade de prova pericial são providências de todo incompatíveis com o recurso especial, que se presta, exclusivamente, para tutelar o direito federal e conferir-lhe uniformidade.

5. A ausência de prequestionamento também impede o conhecimento do apelo pela alínea "c" em face da não-ocorrência de teses divergentes a respeito da interpretação de lei federal. Precedentes.

6. A mera transcrição de excertos dos acórdãos paradigma, sem a realização do necessário cotejo analítico, não é suficiente para comprovação da divergência, o que também obsta o conhecimento do recurso pela alínea "c".

7. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 888.385/RJ, relator Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 14/11/2006, DJ de 27/11/2006, p. 270.)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO INDIVIDUAL DE SENTENÇA COLETIVA. SINDSAÚDE. EXECUÇÃO COLETIVA. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO EXECUTÓRIA. REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. *Cuida-se, na origem, de Agravo de Instrumento interposto pelo Distrito Federal contra decisão da 7ª Vara da Fazenda Pública do DF que, em cumprimento de sentença proposto por Regina Célia Gonçalves Sinelson (proc. 0704606-09.2020.8.07.0018), rejeitou a impugnação.* 2. *Consoante pacífica jurisprudência do STJ, "em conformidade com as Súmulas 150 e 383 do STF, a ação de execução promovida contra a Fazenda Pública prescreve em cinco anos, contados do trânsito em julgado da sentença de conhecimento. Todavia, o ajuizamento da ação de execução coletiva pelo sindicato interrompe a contagem do prazo prescricional, recomeçando a correr pela metade, isto é, em dois anos e meio, a partir do último ato processual da causa interruptiva, nos termos do art. 9º do Decreto n. 20.910/32, resguardado o prazo mínimo de cinco anos" (EResp 1.121.138/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Corte Especial, DJe 18.6.2019).* 3. *No caso, o Tribunal de origem, ao decidir que, "o cumprimento coletivo de sentença ainda não foi finalizado e que a agravada/embargada propôs o cumprimento individual após decisão proferida no referido processo, que oportunizou a distribuição aleatória dos pedidos (11/7/2020), não ocorreu a prescrição.", o Tribunal de origem não violou os arts. 1º e 9º do Decreto 20.910/32 e 219 do CPC/73. Muito pelo contrário, decidiu a causa em conformidade com a jurisprudência dominante do STJ.* 4. **Verifica-se que o Tribunal de origem afastou a prescrição após o exame pormenorizado das provas dos autos. Nesse contexto, considerando a fundamentação do acórdão objeto do Recurso Especial, os argumentos utilizados pela parte**

recorrente quanto à ocorrência da prescrição somente poderiam ter sua procedência verificada mediante reexame de matéria fática, não cabendo ao STJ, a fim de alcançar conclusão diversa, reavaliar o conjunto probatório dos autos, em conformidade com a Súmula 7/STJ. 5. Agravo Interno não provido.” (AgInt no AREsp n. 2.038.454/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 5/9/2022.)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao artigo 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente