



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2086526 -
SP (2022/0068910-6)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : THIAGO PROTTI
ADVOGADOS : LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA - SP035365
ALEXANDRE BORGES LEITE - SP213111
SAMUEL BAETA PÓPOLI - SP209383
AGRAVADO : LACRIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : SAO CORNELIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO TRIMONT - SP231409
JOÃO CARLOS RIBEIRO AREOSA - RJ152026

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MORA DO DEVEDOR. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2086526 -
SP (2022/0068910-6)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : THIAGO PROTTI
ADVOGADOS : LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA - SP035365
ALEXANDRE BORGES LEITE - SP213111
SAMUEL BAETA PÓPOLI - SP209383
AGRAVADO : LACRIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : SAO CORNELIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO TRIMONT - SP231409
JOÃO CARLOS RIBEIRO AREOSA - RJ152026

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MORA DO DEVEDOR. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por THIAGO PROTTI contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao agravo em recurso especial com fundamento na incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão singular aplicou indevidamente as Súmulas 5 e 7 do STJ, pois o caso envolve reavaliação jurídica de fatos incontroversos e violação de normas processuais, sem necessidade de interpretar cláusulas contratuais.

Sustenta violação dos arts. 10, 492 e 1.013 do Código de Processo Civil, por decisão surpresa baseada na exigência de comprovação de mora no ajuizamento, tese não debatida nas apelações, com prejuízo ao contraditório e à ampla defesa, e cerceamento de defesa.

Afirma existir divergência jurisprudencial, apontando similitude fática com o Recurso Especial 309.626/RJ e com acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, defendendo aplicação do inadimplemento antecipado e retorno ao

status quo ante, com devolução integral dos valores pagos em negócio de compra e venda de imóvel.

A parte agravada não apresentou impugnação, todavia, informou, por meio da petição de fls. 1.959 - 2.013, que foi aceito, em juízo especializado, seu pedido de recuperação judicial, requerendo, assim: "(i) a suspensão deste processo; (ii) a proibição de qualquer forma de retenção, arresto, penhora, sequestro, busca e apreensão e constrição judicial ou extrajudicial de bens da Peticionante no âmbito deste processo; e (iii) a liberação dos valores/ativos objeto de constrição nestes autos".

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, cumpre destacar que o recurso especial foi interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 1.325 - 1.326):

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais Parcial procedência Recursos de ambas as partes Justiça gratuita Pedido formulado pelo autor nas razões do recurso Alteração de sua condição financeira Deferimento Preliminares Ilegitimidade passiva da corré São Cornélio Empreendimentos Imobiliários Ltda. Empresa que figura no contrato na qualidade de vendedora Parte legítima para a lide Ilegitimidade passiva das requeridas em relação ao pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem CDC Aplicabilidade Responsabilidade solidária de todos que participaram da cadeia de fornecimento de produtos ou serviços, nos termos do art. 7º, do CDC Preliminares afastadas Pedido de rescisão contratual fundado no inadimplemento das requeridas Ação proposta dois anos antes do término do prazo contratual inicialmente previsto para a entrega do imóvel Inexistência de mora no momento da propositura da ação Irrelevância, ademais, se as obras foram concluídas no prazo, di ante do anterior pedido do autor para rescisão do contrato Hipótese de desistência do negócio por parte do adquirente Súmula 1, deste E. TJSP Direito de retenção de percentual dos valores pagos Cabimento Nulidade da cláusula contratual de retenção reconhecida Cabimento da retenção de 20% dos valores pagos, conforme jurisprudência dominante deste E. TJSP Restituição dos valores pagos que deve dar-se de forma única (Súmula 2, do TJSP) e imediata (Súmula 543, do STJ) Repetição simples dos valores, em razão da ausência de má-fé na cobrança Sinal (Entrada) Natureza, *in casu*, confirmatória Hipótese de adiantamento do preço Cabimento da repetição dos valores despendidos a este título Comissão de corretagem Existência de expressa previsão contratual, atribuindo ao comprador a obrigação de pagamento Valores da comissão e do preço total da aquisição da unidade prévia e claramente informados ao consumidor Tema 938, do C. STJ Possibilidade de cobrança do adquirente Devolução incabível Indenizações pela perda de uma chance e por danos morais Descabimento, em razão desistência do negócio pelo comprador Correção monetária pelos índices da Tabela Prática deste E. TJSP, por tratar-se de débito de natureza judicial Juros moratórios incidentes sobre os valores a serem devolvidos a partir do trânsito em julgado, em virtude da ausência de mora da vendedora, conforme decidido pelo STJ, no tema 1.002 Arresto e indisponibilidade de bem – Possibilidade para assegurar o resultado útil do processo Desnecessidade de título judicial Suficiência dos requisitos da tutela de urgência Pedido de antecipação da tutela recursal

formulado pelas requeridas Indeferimento, diante da decisão em sede de cognição exauriente que reconhece direito do autor Ação parcialmente procedente Sucumbência recíproca Autor que decaiu da metade dos pedidos Rateio das custas e despesas processuais entre as partes Honorários devidos aos patronos das requeridas majorados Sentença parcialmente reformada RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO, PARCIALMENTE PROVIDO O DAS RÉS, COM OBSERVAÇÃO.

Na hipótese, conforme destacado na decisão agravada, após a análise de cláusulas contratuais, fatos e provas levados aos autos, a Corte de origem concluiu pela ausência de mora da parte agravada no momento do ajuizamento da ação, destacando expressamente que a inicial foi protocolada dois anos antes da previsão de entrega do imóvel, tida em contrato, bem como pela aceitação da parte agravante acerca da dilação do prazo para entrega do imóvel. Confirma-se a propósito o pertinente trecho do acórdão local em que consta (e-STJ, fls. 1.337 - 1.339):

Conquanto em sede contrarrazões o autor alegue que o documento de fls. 122/123 não foi por ele assinado (fls. 1.180), na petição inicial (fls. 08), ele confessa que, em maio/2013, as partes firmaram o Termo de Retificação e Ratificação do contrato, fixando novo prazo de entrega da obra, devido ao embargo sofrido, para 30/07/2016 que, somando-se o prazo de tolerância de 180 dias, redundaria em 30/01/2017. Com isso, o autor anuiu com a postergação da entrega da obra.

Diante do novo prazo pactuado, as rés incorreriam em mora em 31/01/2017.

Ocorre que, em 18/11/2013, ou seja, dois anos do término do prazo contratual inicialmente previsto para a entrega do imóvel (que era 28/11/2015, já computado o prazo de tolerância), o autor ajuizou a presente ação, pleiteando a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, além de indenização por danos materiais e morais, sob o fundamento de descumprimento contratual pelas requeridas (fls. 04). Ressalte-se que o prazo inicial restou prorrogado, com a anuência do autor, para 30/01/2017.

Com efeito, o que se verifica na espécie é, na verdade, hipótese de desistência do negócio por parte do autor e não de inadimplemento contratual por parte das requeridas. Isto porque os fatos devem ser analisados tal qual se apresentam na data da propositura da ação, posto que foram eles que deram ensejo à demanda, e, nesse momento, não havia mora das requeridas. Ainda que esta se configurasse no curso do processo (o que também não se verificou, haja vista que o Habite-se foi expedido em 30/09/2016 fls. 606), tal fato não teria o condão de influenciar na decisão final.

É que o inadimplemento da vendedora só implica no reconhecimento da sua culpa pela rescisão contratual se ela não entregar as chaves do imóvel ao adquirente adimplente na data aprazada ou se, estando próxima a data de entrega do bem, o empreendimento não tenha sido construído ou as obras estejam em estágio tão atrasado que seja impossível o cumprimento da obrigação no prazo pactuado. E não foi o que se verificou na espécie, pois, na perícia realizada em 19/07/2016 (fls. 465), ou seja, 06 meses antes do término do prazo, constatou-se que as obras estavam bem adiantadas (fls.

468/531).

De qualquer forma, é irrelevante se as obras foram ou não concluídas dentro do prazo estipulado, uma vez que o autor requereu a rescisão do contrato muito antes disso, desistindo do negócio. Não se pode olvidar, ainda, a condição financeira do requerente, que se encontrava desempregado à época (fls. 51/52 e 161/164),

dependendo da ajuda de familiares para sustentar-se, o que constituiria óbice ao pagamento das prestações (tanto que só foi efetuado até 21/10/2013 fls.

286/287, dando ensejo à notificação de fls. 363).

Se assim é, não se pode atribuir à vendedora a culpa e a responsabilidade pelo desfazimento do contrato, mas sim ao adquirente.

Pois bem. O fato de o adquirente não ter mais interesse na manutenção do contrato não constitui óbice à rescisão, haja vista que a súmula 1, deste E.

TJSP, estabelece que o adquirente, mesmo inadimplente, pode pleitear a resolução da avença e a devolução das quantias pagas, compensando-se, porém, o vendedor pelas despesas de administração e propaganda..

De fato, o direito de retenção de valores pela construtora merece prestígio, em razão dos custos por ela assumidos quando da construção do empreendimento, a expectativa frustrada de rateio de despesas, os débitos com administração, meta de unidades vendidas e outros gastos a compensar.

Constou ainda das razões o acórdão em embargos de declaração: (e-STJ, fls. 1.519 - 1.520):

Isto porque, como constou do acórdão, o inadimplemento da vendedora só implica no reconhecimento da sua culpa pela rescisão contratual se ela não entregar as chaves do imóvel ao adquirente adimplente na data apazada ou se, estando próxima a data de entrega do bem (o que não é o caso dos autos, pois o prazo inicialmente previsto para entrega era 28/11/2015 e a rescisão foi requerida em 18/11/2013), o empreendimento não tenha sido construído ou as obras estejam em estágio tão atrasado que seja impossível o cumprimento da obrigação no prazo pactuado.

Dessa forma, afigura-se irrelevante se as obras foram ou não concluídas dentro do prazo estipulado, uma vez que o autor requereu a rescisão do contrato muito antes disso, desistindo do negócio.

Assim, se o fundamento da causa de pedir próxima, suscitado pelo autor na inicial, era o inadimplemento contratual das requeridas, não há que se falar em decisão-surpresa se este não foi reconhecido pelo relator, com base nos fatos e provas constantes dos autos, dos quais as partes tiveram prévio conhecimento, tendo exercido amplamente o contraditório. Ademais, não houve a ocorrência de fato superveniente à decisão recorrida nem existiu questão apreciável de ofício ainda não examinada, a respeito das quais as partes deveriam se manifestar.

Portanto, diante dos limites da causa de pedir, do pedido e do substrato fático constante dos autos, não há que se falar em decisão-surpresa se o juiz aplica a lei adequada à solução do conflito (*Da mihi factum, dabo tibi jus*), ainda que as partes não a tenham invocado (*iura novit curia*).

No entanto, as rés alegaram, nas razões do recurso, que não deram causa à rescisão do contrato, devolvendo ao tribunal o conhecimento da matéria, de modo que não há que se falar em violação ao art. 1.013, do CPC.

(...) Consigne-se, ainda, que, a despeito de o Habite-se consistir no documento que atesta a conclusão da obra, a data de sua expedição não tem, como dito no acórdão, o condão de influenciar na decisão final, posto que, no momento em que a rescisão foi requerida, não havia mora das requeridas. Se, posteriormente, esta se configurou, tal circunstância não influi no deslinde da presente controvérsia, que diz respeito, como já dito, a hipótese de desistência do negócio por parte do autor.

Nesse contexto, reitero que além de não se cogitar a ocorrência de decisão surpresa, mas julgamento conforme as provas levadas aos autos, a revisão da

conclusão adotada na origem, acerca da ausência de mora do devedor no momento do ajuizamento da ação, encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Por fim, em relação aos pedidos formulados pela parte agravada na petição de fls. 1.959 - 2.013, tenho que devam ser analisados pela Corte de origem após a baixa dos autos, renovando-os na sede apropriada, acaso persista seu interesse.

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.086.526 / SP

Número Registro: 2022/0068910-6

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

40071764520138260506 4007176452013826050650000 4007176452013826050650002

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : THIAGO PROTTI

ADVOGADOS : LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA - SP035365

ALEXANDRE BORGES LEITE - SP213111

SAMUEL BAETA PÓPOLI - SP209383

AGRAVADO : LACRIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : SAO CORNELIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO TRIMONT - SP231409

JOÃO CARLOS RIBEIRO AREOSA - RJ152026

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : THIAGO PROTTI

ADVOGADOS : LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA - SP035365

ALEXANDRE BORGES LEITE - SP213111

SAMUEL BAETA PÓPOLI - SP209383

AGRAVADO : LACRIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : SAO CORNELIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO TRIMONT - SP231409

JOÃO CARLOS RIBEIRO AREOSA - RJ152026

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de junho de 2026