



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2178744 - SE (2022/0234464-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : UNIÃO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587
AGRAVADO : MIZAEOL OLIVEIRA DE SOUZA
ADVOGADO : IZABEL FERREIRA SANTOS DO CARMO - SE007821

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO UNILATERAL. INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Na rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, é direito seu receber de volta o que pagou, podendo a vendedora reter 25% como percentual padrão se, como na espécie, não há motivação razoável no acórdão recorrido apta a fixar percentual menor. Entendimento da Segunda Seção (REsp 1.723.519/SP).

2. A comissão de corretagem não pode ser ressarcida à construtora, pois não há cláusula contratual que transfira essa obrigação ao comprador, conforme exigido pelo Tema 938/STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.

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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2178744 - SE (2022/0234464-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : UNIÃO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587
AGRAVADO : MIZAEOLIVEIRA DE SOUZA
ADVOGADO : IZABEL FERREIRA SANTOS DO CARMO - SE007821

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO UNILATERAL. INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Na rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, é direito seu receber de volta o que pagou, podendo a vendedora reter 25% como percentual padrão se, como na espécie, não há motivação razoável no acórdão recorrido apta a fixar percentual menor. Entendimento da Segunda Seção (REsp 1.723.519/SP).

2. A comissão de corretagem não pode ser ressarcida à construtora, pois não há cláusula contratual que transfira essa obrigação ao comprador, conforme exigido pelo Tema 938/STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por UNIÃO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA contra decisão que não admitiu recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, desafiando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado (fls. 419-422):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE A PARTE AUTORA ARCAR COM OS CUSTOS DO NEGÓCIO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RESCISÃO DO CONTRATO COM DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO AO DEMANDANTE DE 80% (OITENTA POR CENTO) DOS VALORES ADIMPLIDOS.

RECURSO DA CONSTRUTORA RÉ. APLICAÇÃO DO CDC. RESCISÃO DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. INSUPORTABILIDADE DE PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS PELO DEMANDANTE. POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO IMEDIATA DA QUANTIA PAGA EM PARCELA ÚNICA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO/CLÁUSULA PENAL. A JURISPRUDÊNCIA DO STJ, NAS HIPÓTESES DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA POR INICIATIVA

DO COMPRADOR, TEM ADMITIDO A FLUTUAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO VENDEDOR PELO ENTRE 10% (DEZ POR CENTO) E 25% (VINTE CENTO) QUANTIA E CINCO POR DO TOTAL DA PAGA, CONFORME AS PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL ESTABELECIDO EM SENTENÇA. RAZOABILIDADE. DISPOSIÇÃO CONTRATUAL QUE ESTABELECE MONTANTE DIFERENTE AO CONSUMIDOR ADERENTE ACARRETA UMA MANIFESTA ONEROSIDADE EXCESSIVA REPUDIADA PELO CDC (ART. 51, §1º, III). PRECEDENTE DA CÂMARA CÍVEL DESTA TJSE EM CASO ANÁLOGO, COM FIXAÇÃO DE PERCENTUAL ATÉ INFERIOR.

PLEITO DE RESSARCIMENTO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. NÃO CABIMENTO. JULGAMENTO DO RESP 1.599.511 /SP. ENTENDIMENTO QUANTO À VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRANSFERE AO PROMITENTE-COMPRADOR A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A COMISSÃO DE CORRETAGEM, DESDE QUE PREVIAMENTE INFORMADO O PREÇO TOTAL DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA, COM DESTAQUE DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TODAVIA, O MENCIONADO JULGADO NÃO PODERÁ SER APLICADO AO PRESENTE CASO, TENDO EM VISTA QUE A PREVISÃO NO CONTRATO EM EPÍGRAFE RESTRINGE-SE ÀS CLÁUSULAS DE RESCISÃO. AFIRMAÇÃO DA PRÓPRIA CONSTRUTORA DE QUE EFETUOU O PAGAMENTO DA COMISSÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO QUE JÁ ENGLOBARIA EVENTUAL PREJUÍZO SUPOSTO PELA CONSTRUTORA A TÍTULO DE PAGAMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM . JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. UNÂNIME

Insurge-se a recorrente contra o percentual de retenção (20%) que lhe foi deferido e diz que tem direito de ressarcir-se da comissão de corretagem, já que quem inadimpliu o negócio foi a parte contrária, o comprador do imóvel.

Alega que houve negativa de vigência aos arts. 182, 475, 476, 490 e 724, todos do Código Civil; aos arts. 53 e 54, ambos do CDC, e aos arts. 85 e 966, V, ambos do CPC, além de divergência com o Tema Repetitivo 938/STJ.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 476-494).

É o relatório.

VOTO

Conhece-se do agravo e passa-se à análise do recurso especial que merece parcial provimento.

Com efeito, o acórdão recorrido, ao concluir que o percentual de retenção em favor da ora recorrente está adequado no importe de 20%, encontra-se equivocado.

Quanto ao tema, a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que, "(...) ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do

Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato" (REsp 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

Conforme essa posição, o referido percentual tem caráter indenizatório e cominatório, servindo como modo de desestimular o rompimento unilateral e imotivado do contrato, sendo irrelevante a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais suportadas com o empreendimento.

Além disso, em respeito ao pactuado pelos contratantes, a estipulação contratual dentro do limite de 25% deve ser observada, exceto na hipótese de efetiva demonstração de índole abusiva, mediante indicação de circunstância específica justificadora da redução.

Por fim, também foi consignado que não implica reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ, a adoção desse entendimento nesta instância, notadamente em vista da fixação de percentuais pelas instâncias ordinárias sem motivação em circunstâncias do caso concreto.

Nesse sentido:

DIREITO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COLETIVA DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍNCULO CONTRATUAL. EXTINÇÃO. CULPA. COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABRANGÊNCIA.

1. Cuida-se, na origem, de ação coletiva de consumo por meio da qual se questiona a abusividade de cláusula que estabelece a retenção de valores entre 50 e 70% do montante pago pelo adquirente na hipótese de extinção do contrato de aquisição de unidades imobiliárias, em virtude da culpa do consumidor.

2. Recurso especial interposto em: 18/12/2018; concluso ao gabinete em: 13/08/2019. Julgamento: CPC/15.

3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) no rompimento do vínculo contratual por resilição unilateral ou por inadimplemento do consumidor, pode ser limitado o percentual de retenção dos valores já pagos ao vendedor; e b) o percentual de retenção abrange as despesas com a comissão de corretagem.

4. Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente.

5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.

6. Ainda que, conforme tese repetitiva (Tema 938/STJ, REsp 1.599.511/SP) seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de

pagar a comissão de corretagem, referido pagamento é despesa administrativa da vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador.

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1820330/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020, DJe 1º/12/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 25%. ATUAL ENTENDIMENTO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS E HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

(...)

3. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AgInt no AREsp 1397224/SP, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ARRAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

(...)

2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, estabeleceu, no tocante à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012.

3. Esta Corte perfilha o entendimento de que "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1.197.860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 12/12/2017).

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão que anulou o acórdão dos embargos de declaração e, em nova análise, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de fixar em 25% a retenção sobre os valores que serão objeto de restituição.

(AgInt no AgInt no AREsp 1584963/RJ, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, **Quarta Turma**, julgado em 22/06/2020, DJe 1º/07/2020)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR PARTE DO PROMITENTE COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RESP N. 1.723.519/SP E EAG N. 1.138.183/PE. DECISÃO MANTIDA. ALEGAÇÃO DE INOBSERVÂNCIA DO ART. 489 DO CPC /2015. NÃO OCORRÊNCIA.

1. *"Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento"* (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. Mantida a decisão agravada, que conheceu do agravo nos próprios autos para dar provimento ao recurso especial, de modo a permitir o limite de retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, salvo se o percentual contratado ou o efetivamente cobrado for mais vantajoso para o promitente comprador.

3. *"Não é deficiente a fundamentação do julgado que elenca suficientemente as razões pelas quais fez incidir os enunciados sumulares cabíveis na hipótese"* (AgInt no AREsp n. 911.502/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 1º/12/2016, DJe 7/12/2016). 4. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AgInt no AREsp 1449188/GO, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, **Quarta Turma**, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/04/2020)

Quanto à comissão de corretagem, conforme bem ressalvado pelo Tribunal de Justiça, essa verba já está incluída, na espécie, no montante a ser retido pela construtora, ora recorrente, dado que não se aplica o Tema 938/STJ, pois dele difere; a própria recorrente teria afirmado que ela mesma teria feito o pagamento da comissão de corretagem e que a previsão de ser ressarcida ficou expressa no contrato apenas para a hipótese de desistência do negócio pelo comprador.

Confira-se (fls. 425-426):

(...)

Já no tocante à devolução do valor relativo à comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça fixou o entendimento, em sede de recurso repetitivo, acerca da "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente (Resp. 1599511/SP,..." informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do

valor da comissão de corretagem Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, Data do julgamento: 24 de agosto de 2016.)

No caso em comento, não foi acostado contrato específico de comissão de corretagem. E, examinando a cláusula 08.02 do contrato de compra e venda colacionado, há previsão de ressarcimento da comissão de corretagem em caso de desfazimento do negócio por causa imputada ao comprador, na razão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do imóvel, devidamente atualizada monetariamente pelo indexador do contrato.

(...)

Na demanda em epígrafe, foi justamente isso que aconteceu, ou seja, a própria construtora afirmou, nas razões de seu apelo, que pagou a comissão de corretagem e, em razão do pedido de rescisão, pretende transferir tal encargo ao comprador.

Nesse diapasão, considerando o caráter indenizatório da cláusula penal, consubstanciada em prefixação de perdas e danos, não resta dúvida de que o percentual da aludida cláusula já abrange as despesas relativas à taxa de corretagem.

Diante disso, o pedido recursal da construtora para que o valor despendido a título de corretagem seja considerado e incluído no câmputo da retenção, afigura-se insubsistente.

Como se vê, no caso concreto, é claro o julgado combatido em consignar que não há cláusula expressa no contrato, transferindo a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, muito menos informando o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Não se aplica, portanto, o Tema 938/STJ e, por via de consequência, não tem direito a recorrente de ressarcir-se da comissão de corretagem, sem ter feito a transferência desse encargo ao consumidor, nos moldes preconizados por esta Corte.

Chegar a conclusão diversa da encontrada pela instância de origem demanda interpretação de cláusula contratual e revolvimento de provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Assim:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. DUPLO CONTROLE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE PRÉVIA INFORMAÇÃO. TEMA N. 938 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ÓBICES SUMULARES. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A decisão de admissibilidade na origem não vincula o Superior Tribunal de Justiça, que promoverá nova análise dos pressupostos recursais dos casos que lhe são submetidos.

2. Incide a Súmula n. 7 do STJ no caso em que a adoção de conclusões diversas daquelas a que chegou o acórdão de origem -fundadas no conjunto probatório - demanda a incursão na seara fático-probatória dos autos.

3. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

4. A incidência de óbices sumulares quanto à interposição do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional impede seu conhecimento pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.814.211/SP, relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022, II, do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. É indevida a taxa de fruição após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica pelo compromissário comprador 5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.224.390/MS, relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes. Hipótese em que a Corte local, dadas as particularidades da causa, consignou existir abalo psicológico apto a caracterizar dano moral. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

3. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à existência de fortuito interno, o qual não afasta a responsabilidade da agravante pela entrega do imóvel, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. Hipótese em que não houve prévia informação à adquirente. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.926.379/RJ, relator **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO. INOCORRÊNCIA. CORRÉ INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO E LEGALIDADE DA COBRANÇA NÃO COMPROVADOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5, 7 E 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão adotada na origem acerca da legitimidade passiva do banco teve por base os elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão diante da incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

2. É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

3. A revisão do acórdão recorrido no tocante ao descumprimento do dever de informação esbarra nos óbices das Súmula n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.961.498/SP, relator **Ministro MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023)

Ante o exposto, conhece-se do agravo e nega-se provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.178.744 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0234464-0

Número de Origem:

00071971020198250053 201988101417 202202344640 71971020198250053

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : UNIÃO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADO : WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587

AGRAVADO : MIZAEOLIVEIRA DE SOUZA

ADVOGADO : IZABEL FERREIRA SANTOS DO CARMO - SE007821

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de setembro de 2025