



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2373086 - RJ (2023/0165543-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA S.A.
OUTRO NOME : TEGRA INCORPORADORA S.A
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
OUTRO NOME : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
ROMILTON DA SILVA MELO - RJ189868
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315
AGRAVADO : RICARDO DE MELLO ALMEIDA
ADVOGADOS : JULIANA LUIZA DOS SANTOS - RJ221761
RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO. SÚMULA 543 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA 284/STF.

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial por entender que o recurso especial seria intempestivo. Tempestividade comprovada nos autos.
2. Alterar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, notadamente com relação à culpa exclusiva da parte agravante pela resolução do contrato, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ)
3. “Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ” (AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)
4. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas. Aplicação analógica da Súmula 284/STF.
5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão de fls. 1068 - 1069 e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe 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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2373086 - RJ (2023/0165543-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA S.A.
OUTRO NOME : TEGRA INCORPORADORA S.A
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
OUTRO NOME : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
ROMILTON DA SILVA MELO - RJ189868
THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315
AGRAVADO : RICARDO DE MELLO ALMEIDA
ADVOGADOS : JULIANA LUIZA DOS SANTOS - RJ221761
RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO. SÚMULA 543 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA 284/STF.

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial por entender que o recurso especial seria intempestivo. Tempestividade comprovada nos autos.
2. Alterar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, notadamente com relação à culpa exclusiva da parte agravante pela resolução do contrato, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ)
3. “Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ” (AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)
4. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas. Aplicação analógica da Súmula 284/STF.
5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão de fls. 1068 - 1069 e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face da decisão de fls. 1068-1069, proferida pela Presidência desse STJ, que não conheceu do recurso que buscava a reforma de acórdão assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. NOVO JULGAMENTO. ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO ANTERIORMENTE PROFERIDO POR ESTA EG. CÂMARA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS, INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E DANO MORAL. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO PARA RESCINDIR O CONTRATO, DETERMINAR A DEVOLUÇÃO PELO VENDEDOR DO EQUIVALENTE A 80% DAS PRESTAÇÕES PAGAS E CONDENAR A PARTE RÉ, AINDA, AO PAGAMENTO DE MULTA MORATÓRIA. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. SALA COMERCIAL. INAPLICABILIDADE DO CDC À HIPÓTESE. MORA DA RÉ EVIDENCIADA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA NAS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA. NÃO ABUSIVIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO SUMULAR Nº 350 DO EG. TJRJ. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTABELECE PRAZO INDETERMINADO DE PRORROGAÇÃO, EM RAZÃO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR, UMA VEZ QUE DEIXA A CRITÉRIO DO VENDEDOR A ENTREGA DO BEM. DEVOLUÇÃO DE TODOS OS VALORES COMPROVADAMENTE PAGOS QUE SE IMPÕE, DE FORMA QUE AS PARTES RETORNEM AO STATUS QUO ANTE. LUCROS CESSANTES E INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. INCOMPATIBILIDADE COM O PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Discussão acerca de negócio jurídico de compra e venda de sala comercial, não se enquadrando o autor no conceito final de consumidor, na medida em que a aquisição do imóvel se daria com vistas ao implemento de atividade econômica empresária ou obtenção de aluguel. Precedentes;

2. “Nos contratos de promessa de compra e venda decorrentes de incorporação imobiliária, é válida a cláusula de tolerância de prorrogação de 180 dias para a entrega do imóvel, pactuada expressamente pelas partes.” (Enunciado sumular nº 350 do Eg. TJRJ);

3. É abusiva a cláusula que estabelece prazo indeterminado de prorrogação, em razão de caso fortuito ou força maior, uma vez que deixa a critério do vendedor a entrega do bem. Falta de mão de obra especializada e de material de construção que não são suficientes a representar escusa a morosidade da ré, não guardando a imprevisibilidade que lhes pretende atribuir, tratando-se de fortuito interno. Precedentes desta Eg. Câmara;

4. “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”. (Enunciado Sumular n. 543 do Col. Superior Tribunal de Justiça);

5. *In casu*, restou caracterizado o descumprimento contratual pela parte ré no que diz ao prazo para a entrega da unidade imobiliária (sala comercial), o que dá ensejo à rescisão do contrato. Impositiva restituição dos valores comprovadamente pagos,

integralmente, incluídos os valores pagos a título de comissão de corretagem, corrigidos monetariamente a contar do desembolso e com juros legais a contar da citação,

6. Lucros cessantes e inversão de cláusula penal moratória. Incompatibilidade com o pedido de rescisão contratual;

7. Danos morais não configurados. Inadimplemento contratual que, por si só, não gera dano moral. Tratando-se de sala comercial, vê-se que o contrato foi celebrado com fins de investimento pelo demandante, não se verificando situação tenha gerado prejuízos para além dos materiais. Inexiste, pois, qualquer demonstração de que os fatos tenham causado grave constrangimento ou intenso sofrimento que configure ofensa aos direitos da personalidade. Precedentes;

8. Parcial provimento dos recursos.

Nas razões de agravo interno, a parte agravante alega que seu recurso especial foi interposto tempestivamente.

Por meio da decisão de fls. 1092, intimei a parte agravante a comprovar a tempestividade do recurso, dada a nova redação do art. 1.003, § 6º, do CPC.

A parte comprovou a tempestividade às fls. 1095-1140.

Nas razões de recurso especial, a parte agravante sustenta que o acórdão recorrido incorreu em violações aos arts. 104 do Código Civil, 396 do Código Civil e 67-A da Lei 13.786/2018.

Sustenta a impossibilidade de rescisão contratual, defendendo a validade e a prevalência das cláusulas pactuadas e da retenção contratual em caso de rescisão, invocando o *pacta sunt servanda* e a força obrigatória de cláusulas que preveem retenção e cláusula penal.

Defende, com relação aos juros moratórios sobre valores a serem restituídos, a incidência apenas a partir do trânsito em julgado, à luz do art. 396 do Código Civil.

Além disso, teria sido violado o art. 67-A da Lei 13.786/2018, ao não se considerar que o empreendimento está sujeito ao regime do patrimônio de afetação, o que impediria a restituição integral sob pena de comprometer a solvência do projeto e os direitos de terceiros adquirentes.

Argumenta, também, que a cláusula contratual de retenção de valores pagos (cláusula 7.4) era válida e eficaz, estando de acordo com precedentes desta Corte, e que o percentual de retenção deveria ter sido fixado em 25%, conforme jurisprudência consolidada.

Aponta, por fim, a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 994-1006.

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à parte agravante quanto à tempestividade de seu recurso, que ficou devidamente comprovada no caso (fls. 1095-1140).

Ainda assim, melhor sorte não socorre à agravante.

Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, em razão do atraso na entrega da unidade 559, setor B, do empreendimento “One World Offices”, cuja entrega das chaves estava prevista para julho de 2014, com cláusula de tolerância de 180 dias, e pretensão de tutela para abstenção de negativação, rescisão com restituição integral dos valores pagos (inclusive corretagem, ITBI e registros), lucros cessantes, danos morais e cláusula penal moratória (fls. 3-33).

O Juízo de primeira instância julgou improcedentes os pedidos de danos morais, devolução da corretagem e lucros cessantes, mas julgou parcialmente procedentes os demais pedidos para: (i) declarar a rescisão do contrato, com devolução de R\$ 45.240,46, corrigidos desde o desembolso e juros legais a contar do trânsito em julgado; (ii) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de cláusula penal moratória mensal correspondente a 1% dos valores pagos pelo autor, de 1/2/2015 até a sentença, com correção e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso do autor, ora agravado, para condenar a parte agravante a *“restituí-lo todos os valores comprovadamente pagos, integralmente, incluídos os valores referentes à comissão de corretagem, corrigidos monetariamente a contar do desembolso e com juros legais a contar da citação”* (fl. 698).

Além disso, o Tribunal deu parcial provimento ao recurso da parte agravante *“para afastar a condenação ao pagamento de cláusula penal moratória mensal correspondente a 1% dos valores pagos pelo autor, a partir de 01/02/2015 até a data da rescisão contratual”* (fl. 698).

Nesse cenário, a parte agravante, ré na ação de origem, interpôs recurso especial.

Assim, quanto à alegação da parte, no sentido de que não seria possível rescindir o contrato, verifica-se que o Tribunal de origem assentou expressamente, com base nas provas dos autos, que ficou caracterizado o atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva da parte agravante, de tal modo que o adquirente do imóvel tem direito à resolução do contrato, com restituição de todos os valores comprovadamente pagos. A propósito, trechos do acórdão recorrido (fl. 863):

A demora na entrega é fato sobre a qual não pairam controvérsias. A parte ré /apelante admite o atraso expressamente em sua peça de defesa, se limitando a alegar ausência de culpa pelo atraso no cronograma da obra. Alegou ocorrência de

caso fortuito ou força maior, em especial a falta de mão de obra especializada e de material de construção, invocando a cláusula 8.3.2 do pacto, que dispõe (cf. ítem 34 – e-fls. 54/55 -): (...)

Ocorre que é patente a abusividade e nulidade da cláusula que estabelece prazo indeterminado de prorrogação, em razão de caso fortuito ou força maior, uma vez que deixa a critério do vendedor a entrega do bem.

Registre-se, ademais, que os fatores alegados - falta de mão de obra especializada e de material de construção - não são suficientes a representar escusa a sua morosidade, não guardando a imprevisibilidade que que lhes pretende atribuir, dada a expectativa de sua ocorrência nesta modalidade de negócio. Aliás, aqui reside uma das razões da existência do ajuste de dilação. Situação que, portanto, configura fortuito interno. (...)

Concluído, assim, que o atraso ocorreu por culpa exclusiva da parte ré, tem o autor direito de resolver o contrato, sendo restituído de todos os valores comprovadamente pagos, integralmente, incluídos os valores referentes à comissão de corretagem, corrigidos monetariamente a contar do desembolso e com juros legais a contar da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, de forma que as partes retornem ao status quo ante.

Com efeito, alterar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, notadamente com relação à culpa exclusiva da parte agravante pela resolução do contrato, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

Além disso, com relação ao termo inicial dos juros de mora, verifica-se que o Tribunal de origem entendeu que a incidência dos juros de mora deve ocorrer a partir da data da citação, sob o fundamento de que a resolução do contrato se deu por culpa exclusiva da parte vendedora (cf. trecho acima destacado).

Em hipóteses como a dos autos, nas quais a resolução contratual se dá por culpa exclusiva do vendedor/construtor, a orientação desta Corte é no sentido de que o termo inicial dos juros de mora é a data da citação.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C/C RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA, DE PLANO, NÃO CONHECER DO APELO NOBRE. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

(...) **3. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nos casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo comprador, bem como a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação. Incidência da Súmula 83 desta E. Corte.**

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.248.235/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023.)

Nesse mesmo sentido: AgInt no AREsp 2.106.427/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe 5/10/2022; AgInt no REsp 1.987.981/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 16/8/2022.

Assim, quanto ao ponto, observa-se que o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte.

Além disso, o pleito da parte agravante de reter 25% dos valores pagos não se sustenta, uma vez que, de acordo com o Tribunal de origem, foi a parte agravante quem deu causa à resolução do negócio jurídico, de forma que a parte agravada faz jus à integralidade dos valores pagos, nos termos da Súmula 543/STJ.

Quanto à devolução da comissão de corretagem, o Tribunal de origem entendeu que a comissão também deveria ser devolvida, sob o fundamento de que quem deu causa à resolução do contrato foi a parte agravante/vendedora.

Nesse sentido, a orientação deste STJ é a de que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor enseja a restituição de todas as parcelas pagas pelo adquirente, incluindo a comissão de corretagem. A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de resolução contratual com restituição de valores, determinou a devolução parcial das parcelas pagas, com retenção de 20%, e não reconheceu a devolução da taxa de corretagem.

2. Fato relevante. O contrato de compra e venda de unidade hoteleira não foi cumprido no prazo estipulado, e a ausência do habite-se foi constatada. O Tribunal de origem presumiu o prejuízo do adquirente e determinou a restituição parcial das parcelas pagas.

3. As decisões anteriores. O Tribunal de origem aplicou a Súmula n. 543 do STJ, mas de forma parcial, determinando a devolução de 20% dos valores pagos, sem incluir a taxa de corretagem. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a taxa de corretagem, conforme a Súmula n. 543 do STJ.

5. A questão também envolve a análise da retenção de 20% dos valores pagos, considerando a alegação de inadimplemento exclusivo do vendedor e a aplicação das normas de proteção ao consumidor. III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.

7. A retenção de 20% dos valores pagos é indevida, pois o inadimplemento foi exclusivo do vendedor, e a devolução integral respeita os direitos do consumidor.

8. A decisão do Tribunal de origem não está em conformidade com a jurisprudência consolidada do STJ, que prevê a restituição integral dos valores pagos em casos de inadimplemento do vendedor. IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso provido para determinar a devolução integral dos valores pagos, incluindo a taxa de corretagem.

Tese de julgamento: "1. Em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem. 2. A retenção de valores pagos é indevida quando o inadimplemento é exclusivo do vendedor, respeitando os direitos do consumidor".

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, art. 1.022; Código Civil, arts. 405 e 475; Código de Defesa do Consumidor, arts. 35, III, e 51, IV.

Jurisprudência relevante citada: AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023.

(REsp n. 1.881.778/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEADOR . DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplica-se a Súmula n. 7 d o STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame de matéria fático-probatória dos autos.

2. Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CULPA DO VENDEADOR. REEXAME FÁTICO E PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o eg. Tribunal estadual aprecia a controvérsia de forma completa e devidamente fundamentada, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

2. O eg. Tribunal estadual, com arrimo nos elementos probatórios dos autos, concluiu que a rescisão do contrato de compra e venda decorreu de culpa exclusiva do vendedor. A pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias

do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Precedentes.

4. Divergência jurisprudencial não comprovada devido à incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ, aplicáveis ao apelo nobre manejado pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, desprover o recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.809.686/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 25/11/2021.)

Na hipótese dos autos, o Tribunal estadual consignou expressamente que ficou “caracterizado o descumprimento contratual pela parte ré no que diz ao prazo para a entrega da unidade imobiliária (sala comercial), o que dá ensejo à rescisão do contrato”, de modo que é devida “restituição dos valores comprovadamente pagos, integralmente, incluídos os valores pagos a título de comissão de corretagem” (fl. 680), nos moldes da orientação desse STJ.

Por fim, anoto que a apontada divergência jurisprudencial não foi demonstrada, haja vista que a parte se limitou a transcrever, lado a lado, as ementas dos acórdãos recorrido e paradigma, sem a demonstração analítica das circunstâncias fáticas que assemelham as causas, o que não atende ao disposto no artigo 1.029, § 1º, do CPC e atraindo o disposto no verbete n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Vale notar que “[e]sta Corte já pacificou o entendimento de que a simples transcrição de ementas e de trechos de julgados não é suficiente para caracterizar o cotejo analítico, uma vez que requer a demonstração das circunstâncias identificadoras da divergência entre o caso confrontado e o acórdão paradigma, mesmo no caso de dissídio notório” (AgInt no AREsp n. 1.242.167/MA, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 5/4/2019).

Em face do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 1068-1069 e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.373.086 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0165543-9

Número de Origem:

00100022320168190209 100022320168190209 202324502254

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator do AgInt

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 : ERBE INCORPORADORA S.A.

OUTRO : TEGRA INCORPORADORA S.A
NOME

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

OUTRO : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
NOME

ADVOGADOS : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

ROMILTON DA SILVA MELO - RJ189868

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315

AGRAVADO : RICARDO DE MELLO ALMEIDA

ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963

RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

JULIANA LUIZA DOS SANTOS - RJ221761

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA S.A.

OUTRO :
NOME : TEGRA INCORPORADORA S.A

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

OUTRO :
NOME : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

ROMILTON DA SILVA MELO - RJ189868

THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - SP397315

AGRAVADO : RICARDO DE MELLO ALMEIDA

ADVOGADOS : JULIANA LUIZA DOS SANTOS - RJ221761

RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963

RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de dezembro de 2025