



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2543701 - RJ (2024/0006415-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751
AGRAVADO : LUIZ HENRIQUE DE AZEVEDO
AGRAVADO : IEDA LOPES DE AZEVEDO
ADVOGADO : CRISTIANE DE SOUZA ALMEIDA - RJ102462

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 /STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83 /STJ INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIREITO À REPETIÇÃO DAS DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial. A parte agravante alega negativa de prestação jurisdicional e defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

II. Questão em discussão

2. Consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por parte da Corte local ao supostamente ignorar os argumentos da parte agravante sobre a ausência de mora na entrega das chaves, a inexistência de saldo credor a ser devolvido aos compradores e a inaplicabilidade da prescrição decenal na pretensão dos adquirentes de repetição das despesas de intermediação imobiliária.

3. No mérito, a parte agravante defende a inexistência da obrigação de restituição dos valores pagos pelos adquirentes, incluindo a comissão de corretagem, suscitando em relação ao último encargo a incidência da prescrição trienal como questão prejudicial de mérito.

III. Razões de decidir

4. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

5. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual das empresas vendedoras, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

8. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o inadimplemento contratual, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC /2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002. Precedentes.

9. No caso, a Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de despesas de corretagem por causa do abuso na cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente da falta da entrega do empreendimento imobiliário no prazo acordado, motivo pelo qual incidiria a prescrição decenal. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

10. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual

por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local. Inafastável a Súmula n. 83 /STJ.

IV. Dispositivo e tese

11. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem, é devida em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, conforme a Súmula 543/STJ. 2. A prescrição decenal do art. 205 do CC/2002 aplica-se ao reembolso de despesas de intermediação imobiliária por inadimplemento contratual."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 489 e 1.022; CC/2002, arts. 205, 206, § 3º, IV, e 725.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019.

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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 27 de maio de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2543701 - RJ (2024/0006415-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751
AGRAVADO : LUIZ HENRIQUE DE AZEVEDO
AGRAVADO : IEDA LOPES DE AZEVEDO
ADVOGADO : CRISTIANE DE SOUZA ALMEIDA - RJ102462

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 /STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83 /STJ INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIREITO À REPETIÇÃO DAS DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial. A parte agravante alega negativa de prestação jurisdicional e defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

II. Questão em discussão

2. Consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por parte da Corte local ao supostamente ignorar os argumentos da parte agravante sobre a ausência de mora na entrega das chaves, a inexistência de saldo credor a ser devolvido aos compradores e a inaplicabilidade da prescrição decenal na pretensão dos adquirentes de repetição das despesas de intermediação imobiliária.

3. No mérito, a parte agravante defende a inexistência da obrigação de restituição dos valores pagos pelos adquirentes, incluindo a comissão de corretagem, suscitando em relação ao último encargo a incidência da prescrição trienal como questão prejudicial de mérito.

III. Razões de decidir

4. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

5. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual das empresas vendedoras, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

8. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o inadimplemento contratual, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC /2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002. Precedentes.

9. No caso, a Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de despesas de corretagem por causa do abuso na cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente da falta da entrega do empreendimento imobiliário no prazo acordado, motivo pelo qual incidiria a prescrição decenal. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

10. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual

por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local. Inafastável a Súmula n. 83 /STJ.

IV. Dispositivo e tese

11. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem, é devida em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, conforme a Súmula 543/STJ. 2. A prescrição decenal do art. 205 do CC/2002 aplica-se ao reembolso de despesas de intermediação imobiliária por inadimplemento contratual."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 489 e 1.022; CC/2002, arts. 205, 206, § 3º, IV, e 725.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 536-550) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (fls. 525-531).

Em suas razões, a parte agravante insiste na negativa de prestação jurisdicional (ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015), pois a Corte a local teria ignorado:

(a) que "o empreendimento foi entregue em agosto de 2015, mais de dois anos antes do ajuizamento desta ação. 14. Assim, conforme esclarecido no recurso de apelação, o pequeno atraso na entrega do empreendimento em nada teve relação com a extinção do contrato, tendo em vista que, embora o empreendimento tenha sido entregue em agosto de 2015, os agravados somente ajuizaram esta demanda pleiteando a rescisão mais de dois anos após o cumprimento da obrigação da 1ª agravante e após o procedimento de execução do crédito realizado extrajudicialmente" (fl. 541);

(b) que "nos termos do art. 1º, inc. VII, da Lei 4.864/65 mostra-se perfeitamente aplicável o disposto no art. 63, § 4º, da Lei 4.591/64 nas hipóteses de incorporação imobiliária, de modo que caberia apenas a devolução da quantia que sobejasse ao valor devido, o que não aconteceu, pois a quantia obtida com a arrematação foi inferior à quantia devida" (fl. 541); e

(c) os argumentos relacionados à incidência da prescrição trienal na pretensão dos adquirentes de reembolso da comissão de corretagem.

Defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

No mérito, aponta violação:

(ii) dos arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965 e 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, na medida em que, após o leilão extrajudicial do imóvel, não se verificou saldo a ser devolvido aos adquirentes, ora agravados, de modo que não pode ser condenada a restituir integralmente os valores pagos; e

(ii) do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002, uma vez que incidiria a prescrição trienal na pretensão de repetição dos valores gastos pelos consumidores com a comissão de corretagem, a qual estaria consumada, o que impediria sua repetição; e

(iii) do art. 725 do CC/2002, argumentando que seria descabido condená-la à devolução da comissão de corretagem, ante a efetiva intermediação imobiliária.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Na petição avulsa de fls. 558-560 (e-STJ), o advogado da contraparte, PAULO EDUARDO ELIAS BERNACCHI, requer a reserva de 20% (vinte por cento) dos honorários advocatícios sucumbenciais, sustentando sua dispensa imotivada da demanda pelos autores, ora agravados.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 525-531):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de negativa de prestação jurisdicional e (b) aplicação da Súmula n. 83/STJ (e-STJ fls. 462/470).

O acórdão do TJRJ traz a seguinte ementa (e-STJ fls. 380/381):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS, CONDENANDO AS RÉS À DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS E AO PAGAMENTO DE R\$ 10.000,00 PARA CADA AUTOR A TÍTULO DE DANOS MORAIS. APELO DAS RÉS. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA QUE SE AFASTA. ATRASO NA ENTREGA CONFIGURADO. CULPA EXCLUSIVA DA PARTE RÉ. PARCELAS PAGAS PELOS PROMITENTES COMPRADORES QUE DEVEM SER INTEGRALMENTE RESTITUÍDAS, INCLUINDO A COMISSÃO DE CORRETAGEM. ENTENDIMENTO DO STJ FIRMADO NO RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTÓVERSA 1300418/SC.

DANO MORAL QUE NÃO SE PRESUME POR SI SÓ. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS NO CASO CONCRETO APTAS A CAUSAR ABALO MORAL INDENIZÁVEL. DOUTRINA. ENTENDIMENTO DO EGRÉGIO STJ. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 419/425).

No recurso especial (e-STJ fls. 427/443), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, as recorrentes indicaram desrespeito:

(i) aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, afirmando haver negativa de prestação jurisdicional,

(ii) ao 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965 e 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, na medida em que, após o leilão extrajudicial do imóvel, não se verificou saldo a ser devolvido aos adquirentes, ora recorridos, de modo que não podem ser condenadas a restituir integralmente os valores pagos, e

(iii) 206, § 3º, IV, e 725 do CC/2002, uma vez que incidiria a prescrição trienal na pretensão de repetição dos valores gastos pelos consumidores com o pagamento de comissão de corretagem, o qual estaria consumada no caso concreto e impediria a repetição do encargo referido. Acrescentaram que seria válido o repasse da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem aos adquirentes do imóvel, ante a concretização do negócio e devido à comprovação de sua ciência sobre a transferência do encargo em debate, ainda que rescindido o contrato de compra e venda.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 452/460).

No agravo (e-STJ fls. 482/497), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 501/506).

É o relatório.

Decido.

Não assiste razão à parte recorrente quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* julgou a matéria controvertida, não incorrendo, desse modo, em omissão, contradição ou obscuridade

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses da parte recorrente não configura nenhum dos vícios do art. 458 do CPC/1973 (atual art. 489, § 1º, do CPC/2015), tampouco é o caso de cabimento dos aclaratórios.

Sobre a devolução dos valores pagos pelos adquirentes do imóvel, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que o direito à retenção de parte do valor das parcelas pagas somente é assegurado às construtoras quando a rescisão decorre da desistência ou da inadimplência do adquirente. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. MÁ-FÉ. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. "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" (Súmula 543/STJ).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.124.791/MG, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017 .)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. ARTS. 394 E 395 DO CC/02. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. INOVAÇÃO RECURSAL. 2. ATRASO DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. DEMORA NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 345 DO STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

3. A resolução do contrato pela demora na entrega do imóvel, por culpa da incorporadora, demanda a restituição dos valores pagos pela adquirente integralmente. Súmula n. 543 do STJ.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 889.388/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/8/2016, DJe 22/8/2016 .)

O Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu que o atraso na entrega do imóvel decorreu de culpa exclusiva das recorrentes. Confira-se o seguinte excerto (e-STJ fls. 387/388):

A não entrega do imóvel à parte Autora restou incontroversa e configura inadimplemento contratual, constituindo-se causa para a rescisão contratual por culpa das Rés que, por sua vez, em momento algum, comprovou que as afirmações da Autora seriam inverossímeis, ônus que lhe competia, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC.

Frise-se que as próprias Rés não negam o atraso na entrega do imóvel além do prazo de tolerância, que se findou em 30.04.2015.

Sustentam a mora dos Apelados e a conclusão das obras em agosto de 2015, tendo o imóvel ido a leilão posteriormente.

No entanto, vemos que os Apelados interromperam o pagamento quando os Apelantes já estavam em mora, já que o imóvel não foi entregue na data acordada, não sendo mais do interesse dos Apelados posteriormente prosseguir com o negócio.

Pelos Apelados foi enviado e-mail e notificação aos Apelantes informando o interesse na rescisão em razão da mora, estando o empreendimento ainda em fase de vistorias, aplicando-se, aqui, o artigo 476, do CC/02.

Não tendo a parte Ré comprovado nenhum fato idôneo que afaste sua responsabilidade pelo descumprimento do prazo de entrega do imóvel pactuado no contrato, deve responder pelos danos materiais causados aos autores.

Não há que se falar, assim, em retenção de qualquer valor pago pelos adquirentes por parte das rés, dado que foi quem deu causa ao desfazimento do negócio. Inteligência do verbete sumular 543 do STJ e 98 desta Corte de Justiça:

Para dissentir dessa conclusão, a fim de descaracterizar o inadimplemento contratual das empresas, seria necessário revolver o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Diante de tal premissa fática, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu conforme a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, ao manter a condenação das empresas à devolução integral dos valores pagos pela

parte recorrida, motivo pelo qual incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

No julgamento do REsp n. 1.551.956/SP, sob o rito do art. 1.040 do CPC/2015 (CPC/1973, art. 543-C), a Segunda Seção desta Corte Superior concluiu pela incidência da prescrição trienal na pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem com fundamento na abusividade da cobrança do encargo, contada a partir da data da celebração do contrato. A propósito:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).

1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga.

2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato.

2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial.

3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

(REsp n. 1.551.956/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016.)

Contudo, a Corte de origem assentou que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem por causa da abusividade da cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente da mora das empresas na entrega do empreendimento. Assim, o Tribunal *a quo* concluiu que o prazo prescricional para pleitear a devolução da verba discutida seria o decenal (CC/2002, art. 205). Confira-se o seguinte excerto (e-STJ fls. 390/391):

Da mesma maneira, no que tange à comissão de corretagem, não se discute a possibilidade de transferência de seu pagamento ao adquirente, no entanto, havendo a resolução do negócio por culpa do promitente vendedor, deve esta também ser restituída, a fim de que as partes retornem ao estado anterior, ainda que tenha sido paga a terceiro, como forma indenizatória ao consumidor lesado.

Aqui, não se aplica a prejudicial de prescrição relativa à pretensão de ressarcimento do valor pago a título de comissão de corretagem. Isso porque, o fundamento do pedido de restituição é a rescisão e não a abusividade da cláusula contratual. Nesses casos, o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou no sentido de ser inaplicável o Tema 938 /STJ, pois a prescrição da pretensão restituitória somente começará a fluir a partir do trânsito em julgado do decisum que rescindir o contrato, razão pela qual deverá ser rejeitada a prejudicial aduzida. Confira-se:

O entendimento da Justiça de origem se harmoniza à orientação firmada nesta Corte, no sentido de que o prazo prescricional para postular o reembolso da comissão de corretagem com base no atraso na entrega da obra é decenal. Sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVL. CPC/2015. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO

DE RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS, COMISSÃO DE CORRETAGEM E SATI. PRESCRIÇÃO INOCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL SOBRE A RESOLUÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO NO CASO. DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DE PRESCRIÇÃO TRIENAL DO TEMA 938/STJ. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da prescrição das pretensões restitutorias decorrentes da resolução de promessa de compra e venda por atraso na entrega do imóvel.

(...)

4. No julgamento do Tema 938/STJ, esta Corte Superior concluiu pela Incidência da "prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC)".

5. Distinção entre a pretensão restitutória abordada no Tema 938/STJ (fundada na abusividade de cláusula contratual) e a pretensão restitutória do caso dos autos (fundada na resolução do contrato por inadimplemento da incorporadora). Doutrina sobre o tema da pretensão restitutória decorrente da resolução do contrato.

6. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da SATI tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora.

7. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

(REsp n. 1.737.992/RO, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/8/2019, DJe 23/8/2019.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL NÃO ENTREGUE NA DATA ACORDADA. INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL AGRAVO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte firmou entendimento de que "nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos" (EREsp n. 1.280.825/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 27/6/2018, DJe 2/8/2018).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.729.847/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/10/2018, DJe 5/10/2018.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO INDEVIDA. ROMPIMENTO DO CONTRATO POR INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VÉRBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.337.747/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 13/8/2019, DJe 19/8/2019.)

Estando o acórdão recorrido alinhado com a jurisprudência dominante no STJ sobre a matéria, incide, mais uma vez, a Súmula n. 83/STJ.

E ainda, segundo a jurisprudência do STJ, quando a rescisão contratual ocorre com fundamento no atraso na entrega da obra, "é cabível a restituição da comissão de corretagem, sendo inaplicável ao caso o entendimento firmado no Tema 938/STJ" (AgInt no REsp n. 1.898.750/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2021, DJe 17/3/2021).

Com o mesmo teor:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. CORRÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLEMENTO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal.

(...)

5. Na espécie, cabível a restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.

(...)

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.853.761/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/5/2021, DJe 24/5/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CORRETORA IMOBILIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE FORNECIMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DOS FORNECEDORES. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. PRECEDENTES.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pedido de devolução de quantias pagas.

(...)

3. Ademais, a jurisprudência do STJ entende que 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.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.768.177/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/5/2021, DJe 6/5/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

(...)

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." (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI,

QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 20/11/2019).
Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.859.363/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI,
QUARTA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 28/8/2020.)

Conforme excerto aqui transcrito (e-STJ fls. 390/391), a Corte de apelação seguiu tal orientação, porque admitiu a restituição integral dos valores despendidos pelos compradores, incluindo a comissão de corretagem, ante o atraso na entrega da obra.

Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Como destacado na decisão agravada, não ocorreu violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Ademais, a Justiça de origem deixou claros os motivos pelos quais (i) manteve o inadimplemento das agravantes relativo ao transcurso do prazo de entrega das chaves, autorizando, por esse motivo, a rescisão contratual, com a restituição integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem e (ii) aplicou a prescrição decenal à pretensão dos recorridos de repetição das despesas de intermediação imobiliária (fls. 387-391).

Na verdade, sob o pretexto de ver sanados supostos vícios de fundamentação, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda, a fim de que ele seja revisto. O fato de não concordar com a conclusão do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.

Ademais, a Corte estadual concluiu que houve inadimplemento contratual das empresas vendedoras, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes (fls. 387-388).

Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Com efeito, aplicadas as disposições do CDC, os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "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".

Nesse aspecto:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. NECESSIDADE. ENTENDIMENTO FIRMADO NA SÚMULA 543/STJ. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DE MULTA.

1. Controvérsia acerca da resolução de promessa de compra e venda de unidade imobiliária na hipótese de atraso na entrega da obra.

2. Nos termos da Súmula 543/STJ: "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 [...]".

3. Caso concreto em que a culpa da incorporadora foi reconhecida pelo Tribunal de origem, sendo devida, portanto, a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da Súmula 543/STJ.

[...]

6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.

(AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.

[...]

2. Consonância entre o acórdão estadual e a jurisprudência desta Corte, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel (objeto de compromisso de compra e venda), sobretudo após o esgotamento da prorrogação estipulada, enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador (EResp 1.341.138/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 09.05.2018, DJe 22.05.2018).

3. "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" (Súmula 543/STJ).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2019, DJe 12/11/2019.)

Logo, diante do inadimplemento contratual imputável à empresa recorrente, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior ao manter a condenação à devolução integral dos valores pagos pela parte recorrida (fl. 388).

Inafastável, dessa maneira, a Súmula n. 83/STJ.

Além disso, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o inadimplemento contratual, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002.

Nessa mesma linha:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO. CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. CORRÉS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLEMENTO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3 /STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal.

[...]

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.853.761/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. CULPA DAS CONSTRUTORAS. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. EQUIDADE. OMISSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. CONHECIMENTO DA MATÉRIA. ART. 1.025 DO CPC/2015. INVIABILIDADE. PRESCRIÇÃO REJEITADA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

3. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que, em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal" (AgInt no AREsp 1.864.106/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2021, DJe de 14/12/2021).

4. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.024.439/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 8/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

A Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de despesas de corretagem por causa do abuso na cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente da falta da entrega do empreendimento imobiliário no prazo acordado, motivo pelo qual incidiria a prescrição decenal (fls. 390-391).

O entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ, o que enseja a incidência da Súmula n. 83/STJ.

E ainda, o acórdão recorrido decidiu a controvérsia de acordo com a pacífica jurisprudência do STJ de que, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n.

1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), entendimento aplicado pelo Tribunal *a quo* (fls. 390-391).

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SÚMULA 543 DO STJ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

3. Esta Corte entende que, 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. (AgInt no REsp 1864453 /SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020).

[...]

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.804.500/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/6/2021, DJe 21/6/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DANOS MORAIS. COMPROVAÇÃO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3 /STJ).

2. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem. Precedentes.

3. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à existência de danos morais indenizáveis demandaria o revolvimento do contrato e do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados em recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1877662/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/06/2021, DJe 17/06/2021.)

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Por fim, com relação ao pedido de fls. 558-560, nada a prover, competindo à parte interessada postular o que entender de direito no cumprimento de sentença na origem.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.543.701 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0006415-9

Número de Origem:

00177950820198190209 202324511793

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : LUIZ HENRIQUE DE AZEVEDO

AGRAVADO : IEDA LOPES DE AZEVEDO

ADVOGADO : CRISTIANE DE SOUZA ALMEIDA - RJ102462

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : LUIZ HENRIQUE DE AZEVEDO

AGRAVADO : IEDA LOPES DE AZEVEDO

ADVOGADO : CRISTIANE DE SOUZA ALMEIDA - RJ102462

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de maio de 2025