



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649251 - SP(2024/0171438-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO : NATALIA FERNANDES CARNEIRO
ADVOGADO : RODRIGO CAMARGO KALOGLIAN - SP172014

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM EM RESOLUÇÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER O RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação dos arts. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e 725 do Código Civil; por incidência da Súmula n. 7 do STJ; e por ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
2. A controvérsia é sobre ação de rescisão de contrato c/c devolução de quantias pagas, relativa a compromisso de compra e venda de lote, com discussão sobre verbas restituíveis quando o inadimplemento é imputado ao adquirente.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar à devolução das parcelas pagas, com retenção de 10% do valor total do contrato, afastando taxa de fruição e despesas de corretagem.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a sentença e afastou taxa de fruição, IPTU, taxas de conservação e demais contribuições, inclusive corretagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC por omissão sobre a comissão de corretagem e sobre os arts. 725 do CC e 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979; (ii) saber se os arts. 725 do CC, 32-A, V, e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979 autorizam a retenção/desconto da corretagem integrada ao preço e destacada no quadro resumo; (iii) saber se há divergência jurisprudencial

quanto à restituição da corretagem apesar da validade da cláusula de transferência ao comprador, com preço total previamente informado e intermediação por corretores autônomos; (iv) saber se os valores pagos a terceiro (corretor) podem ser restituídos pela vendedora; e (v) saber se a alegada omissão exigiria integração via embargos de declaração.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a violação do art. 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal de origem decidiu, de forma clara e fundamentada, os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo vício invalidante, ainda que não tenha mencionado expressamente a corretagem, ao repelir a retenção de quaisquer encargos que não seja a multa.

7. Os arts. 32-A, V, e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979, aplicáveis a contratos celebrados após a Lei n. 13.786/2018, permitem a retenção/desconto integral da comissão de corretagem em caso de resolução por culpa exclusiva do adquirente, sendo válida a cláusula que transfere ao comprador a corretagem quando previamente destacado o valor, conforme entendimento repetitivo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo suficiente, os pontos relevantes, afastando a violação do art. 1.022, II, do CPC. 2. Aplicam-se os arts. 32-A, V, e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979 a contratos submetidos à Lei n. 13.786/2018 para autorizar a retenção/desconto integral da comissão de corretagem na resolução por culpa exclusiva do adquirente, sendo válida a cláusula de transferência da corretagem ao comprador”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 1.022, 85, § 2º, 85, § 14, 98, § 3º, e 1.029, § 1º; CC, art. 725; Lei n. 6.766/1979, arts. 32-A, V, e 26-A, II; Lei n. 13.786/2018.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 543; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.822.832/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/2/2022; STJ, REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019; STJ, REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 1.273.751/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1º/8/2018.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649251 - SP(2024/0171438-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
AGRAVADO : **NATALIA FERNANDES CARNEIRO**
ADVOGADO : **RODRIGO CAMARGO KALOGLIAN - SP172014**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM EM RESOLUÇÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER O RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação dos arts. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e 725 do Código Civil; por incidência da Súmula n. 7 do STJ; e por ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
2. A controvérsia é sobre ação de rescisão de contrato c/c devolução de quantias pagas, relativa a compromisso de compra e venda de lote, com discussão sobre verbas restituíveis quando o inadimplemento é imputado ao adquirente.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar à devolução das parcelas pagas, com retenção de 10% do valor total do contrato, afastando taxa de fruição e despesas de corretagem.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a sentença e afastou taxa de fruição, IPTU, taxas de conservação e demais contribuições, inclusive corretagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC por omissão sobre a comissão de corretagem e sobre os arts. 725 do CC e 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979; (ii) saber se os arts. 725 do CC, 32-A, V, e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979 autorizam a retenção/desconto da corretagem integrada ao preço e destacada no quadro resumo; (iii) saber se há divergência jurisprudencial

quanto à restituição da corretagem apesar da validade da cláusula de transferência ao comprador, com preço total previamente informado e intermediação por corretores autônomos; (iv) saber se os valores pagos a terceiro (corretor) podem ser restituídos pela vendedora; e (v) saber se a alegada omissão exigiria integração via embargos de declaração.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a violação do art. 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal de origem decidiu, de forma clara e fundamentada, os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo vício invalidante, ainda que não tenha mencionado expressamente a corretagem, ao repelir a retenção de quaisquer encargos que não seja a multa.

7. Os arts. 32-A, V, e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979, aplicáveis a contratos celebrados após a Lei n. 13.786/2018, permitem a retenção/desconto integral da comissão de corretagem em caso de resolução por culpa exclusiva do adquirente, sendo válida a cláusula que transfere ao comprador a corretagem quando previamente destacado o valor, conforme entendimento repetitivo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo suficiente, os pontos relevantes, afastando a violação do art. 1.022, II, do CPC. 2. Aplicam-se os arts. 32-A, V, e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979 a contratos submetidos à Lei n. 13.786/2018 para autorizar a retenção/desconto integral da comissão de corretagem na resolução por culpa exclusiva do adquirente, sendo válida a cláusula de transferência da corretagem ao comprador”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 1.022, 85, § 2º, 85, § 14, 98, § 3º, e 1.029, § 1º; CC, art. 725; Lei n. 6.766/1979, arts. 32-A, V, e 26-A, II; Lei n. 13.786/2018.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 543; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.822.832/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/2/2022; STJ, REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019; STJ, REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 1.273.751/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1º/8/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação dos arts. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e 725 do Código Civil; por incidência da Súmula n. 7 do STJ; e por ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão de contrato *c/c* devolução de quantias pagas.

O julgado foi assim ementado (fl. 303):

Apelação – Compromisso de Compra e Venda de Lote – Sentença de procedência – Desistência da compradora – Contrato celebrado sob a égide da Lei do Distrato – Incidência da norma em cotejo com o CDC (art. 51, IV) e o CC (art. 413) a fim de se evitar cláusulas contratuais excessivamente onerosas – Precedentes desta e. Corte - Impossibilidade de cobrança de taxa de ocupação/fruição diante da ausência de edificação – Entendimento jurisprudencial deste Tribunal – Indevida a imposição à compradora do IPTU, das taxas de conservação e demais contribuições incidentes sobre o imóvel por não ter usufruído do imóvel – Sentença mantida – Recurso improvido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados nos seguintes termos (fl. 328):

Embargos de Declaração – Inexistência de vícios – Prequestionamento – Tentativa de rediscussão da matéria - Embargos rejeitados

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão não examinou a questão da comissão de corretagem, deixou de enfrentar as alegações de violação dos arts. 725 do Código Civil e 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e apresentou prestação jurisdicional incompleta ao rejeitar embargos de declaração sob o fundamento de caráter infringente;

b) 725 do Código Civil, 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979, já que a comissão de corretagem é devida quando o corretor alcançou o resultado do negócio, pode ser descontada na rescisão por culpa do adquirente quando integrada ao preço do lote e esteve destacada no quadro resumo com identificação do beneficiário.

Quanto à divergência jurisprudencial, afirma o seguinte:

a) a devolução da corretagem foi determinada apesar da validade da cláusula que transfere ao comprador o pagamento da comissão de corretagem, porquanto o preço total foi previamente informado com destaque da comissão e a intermediação foi realizada por corretores autônomos;

b) quanto à mesma tese da corretagem, os valores pagos a terceiro (corretor) não poderiam ser restituídos pela vendedora; e

c) a omissão do acórdão recorrido sobre a corretagem inviabilizou o exame da matéria e exigiu a integração via embargos de declaração.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a comissão de corretagem seria restituída e ao não enfrentar a tese da validade da cláusula de transferência ao comprador, divergiu do entendimento firmado no REsp n. 1.599.511/SP (repetitivo), segundo o qual é válida a cláusula que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da aquisição com destaque da corretagem.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido e se determine a integração dos pontos omissos, se possível, apreciando-se o mérito para afastar a restituição da comissão de corretagem.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito aos valores e verbas que devem ser restituídos no caso de resolução de contrato de compra e venda de lote, quando o inadimplemento é imputado ao adquirente.

No caso, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar a parte requerida/agravante a devolver a quantia efetivamente paga, com retenção de 10% do valor total do contrato, de uma única vez, com apuração em execução e atualização desde cada desembolso. Não houve a determinação de restituição de outras verbas, como taxa de fruição e despesas de corretagem.

A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a sentença e afastou a taxa de fruição por inexistência de edificação, bem como a imposição de IPTU, taxas de conservação e demais contribuições à compradora, como corretagem, majorando os honorários para 12% sobre o valor da condenação.

II - Art. 1.022, II, do CPC

Afasta-se a alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e

necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Embora não mencionadas, de forma expressa, as despesas de corretagem, a Corte local afastou, de forma clara e inequívoca, todos os demais encargos do contrato, como taxa de fruição, tributos e outras contribuições, o que incluiu qualquer despesa.

Portanto, está evidenciado que, com base no CDC, que impede que o consumidor seja colocado em situação de desvantagem contratual, repeliu a pretensão de retenção de qualquer outro valor que não seja a penalidade.

Verifica-se que, de acordo com a tese central do acórdão recorrido, ficou decidido que o adquirente não se responsabiliza por nenhuma outra verba prevista em contrato, na medida em que apenas se submete à multa de 10%, penalidade pelo inadimplemento.

Assim, não há omissão passível de invalidação do acórdão recorrido.

III - Arts. 725 do CC, 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979

No que se refere à violação dos arts. 32-A e 26-A, II, da Lei n. 6.766/1979, o recurso merece conhecimento.

O acórdão recorrido violou tais normas federais quando deixou de aplicá-los ao caso concreto.

O contrato de compra e venda de lote foi firmado entre as partes em outubro de 2020; portanto, já estava submetido às disposições da Lei n. 13.786/2018, impropriamente denominada "Lei do Distrato", que alterou regras legais que tratam dos efeitos do inadimplemento de contratos de compra e venda de imóveis adquiridos no âmbito de incorporação imobiliária ou da Lei de Loteamentos.

No caso em debate, o acórdão recorrido, de forma contrária aos precedentes do STJ, adotou, nas razões de julgamento, entendimento relacionado ao contratos firmados antes da referida legislação. No caso de contratos de compra e venda de lotes cujo inadimplemento é imputado ao adquirente, se anteriores a dezembro de 2018, a incorporadora/loteadora deveria restituir a integralidade das parcelas pagas, com retenção de 10% a título de multa, em especial no caso de lotes não edificadas.

Tais contratos de compra e venda de lotes não se submetem à nova legislação, conforme questão de ordem no julgamento do Tema n. 970 do STJ.

Todavia, em relação aos contratos de compra e venda de lote firmados após a vigência da nova lei, em caso de inadimplemento imputado ao adquirente, como no caso em debate, os valores a serem restituídos, com as devidas deduções e retenções, estão integralmente previstos em lei.

O art. 32-A da Lei n. 13.786/2018 trata justamente dos efeitos da resolução do contrato de compra e venda de lotes por fato imputado ao adquirente. No referido dispositivo consta que devem ser restituídos ao adquirente inadimplente os valores pagos, com as retenções previstas em lei, as quais foram desprezadas pelo acórdão recorrido.

O acórdão recorrido violou, portanto, a lei federal ao não admitir a retenção de verbas que estão previstas e expressas no comando legal. Não há controvérsia sobre os fatos. O inadimplemento é imputado ao adquirente. Portanto, o adquirente se submete integralmente às consequências legais desse inadimplemento, que envolve imóvel que integra loteamento urbano.

No recurso especial, a parte recorrente apenas se insurge contra a negativa de retenção das despesas de corretagem, mas outras verbas, como taxa de fruição, são devidas ao vendedor no caso de inadimplemento imputado ao adquirente.

De acordo com o inciso V do art. 32-A Lei n. 13.786/2018, as despesas de corretagem, que integram o preço, podem ser retidas e descontadas do valor a ser restituído.

Como já definido por esta Corte no Tema n. 938, é válida a cláusula que transfere ao comprador as despesas de corretagem. E, no caso de resolução por culpa do comprador, como no caso, as despesas de corretagem devem ser retidas ou descontadas do valor a ser restituído.

O acórdão recorrido deixou de aplicar a referida norma federal, sem apresentar fundamento específico. Considerando que o contrato de corretagem é posterior à Lei do Distrato, a norma impõe o desconto integral da despesa de corretagem no caso de resolução por culpa do adquirente.

Portanto, em caso de resolução do contrato de compra e venda de imóvel loteado, por culpa exclusiva do comprador, como neste caso, os valores pagos a título de comissão de corretagem podem ser descontados dos valores a serem restituídos na integralidade.

Se a culpa fosse da vendedora, a despesa de corretagem seria restituída na integralidade, o que não é o caso.

Na hipótese dos autos, considerando tratar-se de questão estritamente jurídica, evidencia-se a violação do art. 32, V, da Lei de Loteamento, a autorizar o acolhimento da irresignação.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos

de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. O STJ possui firme o entendimento no sentido de que 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).

3. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Precedentes.

4. Em relação à devolução das arras, partindo da premissa estabelecida pelo acórdão recorrido de que eram confirmatórias, verifica-se que o acórdão adotou entendimento em conformidade com a jurisprudência desta Corte, a qual assinala que "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no AREsp 1.273.751/DF, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/8/2018).

5. O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento sob o rito de recursos repetitivos, entendeu que é válida cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, desde que o valor seja destacado. Fixou também entendimento de que é abusiva a cobrança de serviço de assessoria técnico-imobiliária - SATI (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

6. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

7. A revisão dos valores arbitrados a título de honorários advocatícios, bem como da distribuição dos ônus sucumbenciais envolvem ampla análise de questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, providência incabível em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Precedentes.

8. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.822.832/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 3/3/2022.)

IV - Conclusão

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento a fim de afastar a restituição das despesas de corretagem ao comprador, cuja verba poderá ser integralmente descontada do preço em razão do inadimplemento imputado exclusivamente ao adquirente.

Considerando o resultado deste julgamento, condeno a parte recorrida ao pagamento das custas processuais e, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC, de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça (art. 98, § 3º, do CPC) e vedada a compensação (art. 85, § 14, do CPC).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.649.251 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0171438-0

Número de Origem:
10023416420228260663

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : NATALIA FERNANDES CARNEIRO

ADVOGADO : RODRIGO CAMARGO KALOGLIAN - SP172014

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026