



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649769 - RJ (2024/0182965-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **ANDERSON EDUARDO TULIO DE MIRANDA**
ADVOGADOS : **RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963**
 ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928
 RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
 YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201
AGRAVANTE : **YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**
ADVOGADO : **DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616**
AGRAVADO : **YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**
ADVOGADO : **DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616**
AGRAVADO : **ANDERSON EDUARDO TULIO DE MIRANDA**
ADVOGADOS : **RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239**
 ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928
 RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
 YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201
AGRAVADO : **PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES**
ADVOGADO : **FABIO RIVELLI - RJ168434**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESSARCIMENTO DE VALORES. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto por empresa incorporadora contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, no qual se discutia condenação por atraso na entrega de imóvel, incluindo ressarcimento de valores pagos, devolução de comissão de corretagem, cumulação de cláusula penal moratória e lucros cessantes, além de danos morais.

2. A decisão agravada fundamentou-se na jurisprudência consolidada do STJ, aplicando a Súmula 83/STJ e reconhecendo a prescrição decenal para a devolução de comissão de corretagem em casos de rescisão contratual por culpa da incorporadora.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial deveria ser admitido, considerando: (i) a alegação de violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC/2015 por suposta omissão

e deficiência de fundamentação no acórdão recorrido; (ii) a aplicação da prescrição decenal para a devolução de comissão de corretagem em casos de rescisão contratual por culpa da incorporadora; e (iii) a possibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes.

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido não apresenta omissão, contradição ou obscuridade, tendo analisado de forma clara e suficiente todas as questões relevantes da lide, afastando a alegação de violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC/2015.

5. A prescrição decenal, prevista no art. 205 do Código Civil, aplica-se à devolução de comissão de corretagem em casos de rescisão contratual por culpa da incorporadora, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

6. Recurso que não impugnou de forma clara a real premissa do julgamento quanto à prescrição da comissão de corretagem, como bem analisado na decisão impugnada.

7. É possível a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não equivale aos encargos locatícios gerados pelo imóvel, conforme precedentes do STJ.

8. A decisão agravada está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649769 - RJ (2024/0182965-1)

RELATORA	: MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE	: ANDERSON EDUARDO TULIO DE MIRANDA
ADVOGADOS	: RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963 ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928 RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239 YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201
AGRAVANTE	: YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO	: DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
AGRAVADO	: YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO	: DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
AGRAVADO	: ANDERSON EDUARDO TULIO DE MIRANDA
ADVOGADOS	: RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239 ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928 RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963 YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201
AGRAVADO	: PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADO	: FABIO RIVELLI - RJ168434

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESSARCIMENTO DE VALORES. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto por empresa incorporadora contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, no qual se discutia condenação por atraso na entrega de imóvel, incluindo ressarcimento de valores pagos, devolução de comissão de corretagem, cumulação de cláusula penal moratória e lucros cessantes, além de danos morais.

2. A decisão agravada fundamentou-se na jurisprudência consolidada do STJ, aplicando a Súmula 83/STJ e reconhecendo a prescrição decenal para a devolução de comissão de corretagem em casos de rescisão contratual por culpa da incorporadora.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial deveria ser admitido, considerando: (i) a alegação de violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC/2015 por suposta omissão e deficiência de fundamentação no acórdão recorrido; (ii) a aplicação da prescrição decenal para a devolução de comissão de corretagem em casos de rescisão contratual por culpa da incorporadora; e (iii) a possibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes.

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido não apresenta omissão, contradição ou obscuridade, tendo analisado de forma clara e suficiente todas as questões relevantes da lide, afastando a alegação de violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC/2015.

5. A prescrição decenal, prevista no art. 205 do Código Civil, aplica-se à devolução de comissão de corretagem em casos de rescisão contratual por culpa da incorporadora, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

6. Recurso que não impugnou de forma clara a real premissa do julgamento quanto à prescrição da comissão de corretagem, como bem analisado na decisão impugnada.

7. É possível a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não equivale aos encargos locatícios gerados pelo imóvel, conforme precedentes do STJ.

8. A decisão agravada está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze | da relatoria do Desembargador Convocado Carlos Cini Marchionatti | proferida pelo Presidente do Superior Tribunal de Justiça], que negou seguimento ao recurso especial | ao agravo em recurso especial interposto.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento. Aduziu que a decisão agravada não observou o entendimento consolidado desta Corte Superior, especialmente quanto à necessidade de incidência de correção monetária e juros de mora sobre os valores apurados em razão do descumprimento das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda, notadamente quanto à data de entrega do imóvel.

Alegou violação aos arts. 389 e 395 do Código Civil, ao argumento de que as indenizações fixadas devem ser atualizadas monetariamente desde o desembolso e acrescidas de juros de mora desde a citação, sob pena de prejuízo ao consumidor.

Afirmou, ainda, que a controvérsia está claramente delimitada, com indicação precisa dos dispositivos legais tidos por violados e demonstração da divergência jurisprudencial, não havendo deficiência de fundamentação que justifique a aplicação da Súmula 284/STF.

Ressaltou que impugnou de forma detalhada todos os fundamentos do acórdão recorrido, requerendo, ao final, o afastamento da referida súmula e o provimento do agravo para que seja admitido e julgado o recurso especial, ou, alternativamente, a submissão do feito ao órgão colegiado.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado

É o relatório.

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos fáticos e jurídicos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos anteriormente expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ FI.1540):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. RELEVANTE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO ATACADO ESPECIFICAMENTE NO RECURSO. ÓBICE DA SÚMULA 283/STF. JULGADO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE

SUPERIOR - ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DE YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que não admitiu recurso especial interposto por YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assim ementado (e-STJ, fl. 998): I

NCORP ORAÇÃO IMOBILIÁRIA FRUSTRADA QUANTO AO PRAZO DE ENTREGA. INADIMPLEMENTO DO INCORPORADOR. REPARAÇÕES MATERIAL E MORAL. Incorporação imobiliária frustrada quanto ao prazo de conclusão e entregada unidade autônoma. Cláusula penal moratória que tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação. Juros e correção monetária. Condenação das rés no pagamento de locativos mensais durante o período da mora. Reparação moral fixada em R\$ 10.000,00 que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Desprovimento dos recursos. Unânime.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.075-1.978 e 1.133-1.135).

No recurso especial, a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 141, 416, 492 e 1.022 do CPC; 1º da Lei n. 4.864/1965; e 206, § 3º, IV, 416 do CC.

Esclareceu que se opôs ao acórdão por firmar sua condenação tendo como base a demora na entrega de imóvel.

Suscitou a ocorrência de omissão, embora opostos e apreciados os embargos de declaração à segunda instância.

Afirmou que o julgamento foi extra petita, pois solucionou a ação proposta de forma diversa da que fora postulado, com fundamento não invocado pelo recorrido. Frisou-se que, para fundamentar a manutenção da sentença, o aresto baseou-se na premissa de que a demanda seria de rescisão contratual, quando, na realidade, trata-se pretensão indenizatória.

Destacou que, não tendo ocorrido nenhum tipo de acordo quanto à possibilidade de indenização suplementar e, emprestando o caráter moratório a que foi atribuído à multa contratual, esta jamais poderia ter sido cumulada com as condenações à indenização por danos materiais e morais em razão da suposta demora na disponibilização da unidade imobiliária. Nesse contexto, enfatizou que, emprestando à multa caráter compensatório, esta não poderia ter sido cumulada com danos emergentes ou dano moral, porquanto ela, por si só, já valeria a este propósito, conforme o Tema 970/STJ.

Mencionou que a promessa de compra e venda foi firmada em 24/10/2011 e a demanda foi distribuída apenas em 3/9/2015, transcorrendo, portanto, mais de 3 (três) anos após, a evidenciar a impossibilidade de condenação à comissão de corretagem - desrespeito do julgado ao Tema n. 938/STJ. Suscitou que, mesmo em situações de atraso na entrega do empreendimento, não é razoável o pedido de

afastamento da correção monetária incidente sobre as prestações do financiamento, pois, caso contrário, acarretaria um imenso prejuízo ao vendedor, bem como um enriquecimento sem causa ao comprador. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 1.227-1.249).

Nas razões do agravo, a parte agravante impugna os fundamentos da decisão denegatória do recurso, reiterando, no mais, as razões do mérito recursal (e-STJ, fls. 1.439-1.454).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 1.471-1.496).

Brevemente relatado, decido.

Não há nenhuma omissão, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 1.022 do CPC.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

A título ilustrativo:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. MATÉRIA DE NATUREZA CONSTITUCIONAL. QUESTÃO DECIDIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se configura a alegada ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou, de maneira amplamente fundamentada, a controvérsia, em conformidade com o que lhe foi apresentado.

2. Claramente se observa que não se trata de omissão, contradição ou obscuridade, tampouco de correção de erro material, mas sim de inconformismo direto com o resultado do acórdão, que foi contrário aos interesses da parte recorrente.

3. Ressalte-se que a mera insatisfação com o conteúdo da decisão não enseja Embargos de Declaração. Esse não é o objetivo dos Aclaratórios, recurso que se presta tão somente a sanar contradições ou omissões decorrentes da ausência de análise dos temas trazidos à tutela jurisdicional, no momento processual oportuno, conforme o art. 1.022 do CPC/2015.

4. A Corte a quo analisou a controvérsia sob o aspecto exclusivamente constitucional, consistente no posicionamento pacificado pelo STF no julgamento do RE 729.107/DF (Tema 792).

5. *Vê-se, assim, que a análise de questão cujo deslinde reclama a apreciação de matéria de natureza constitucional é inviável no âmbito de cabimento do Recurso Especial, pois de competência do Supremo Tribunal Federal, conforme dispõe o art. 102, III, da Constituição Federal.*

6. *Agravo Interno não provido. (AgInt no R Esp n. 2.031.487/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 8/5/2023, D Je de 19/5/2023.)*

Consoante o STJ, "não se configura julgamento ultra ou extra petita quando o órgão julgador decide a partir de uma interpretação lógico-sistemática dos pedidos, dentro dos limites objetivos da pretensão inicial, respeitando o princípio da congruência" (AgInt no AR Esp n. 2.511.738 /SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, D Je de 28/8/2024).

Nota-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO. ENTREGA DA OBRA. IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. SÚMULA Nº 7/STJ. DEVOLUÇÃO. VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. NECESSIDADE. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os pedidos formulados devem ser analisados a partir de uma interpretação lógico-sistemática, não podendo o magistrado se esquivar da análise ampla e detida da relação jurídica posta em exame. Precedente.

3. Na hipótese, a revisão do julgado recorrido para concluir pela ocorrência de julgamento extra petita demandaria a incursão no conjunto fático- probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

4. No caso vertente, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias acerca da responsabilidade pela rescisão contratual e da existência de danos morais demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ.

5. Na espécie, incontroverso que houve mora da recorrente na entrega da unidade imobiliária, mostrando-se correta a decisão que determinou a restituição integral dos valores pagos. Precedentes.

6. Agravo interno não provido. (AgInt no AR Esp n. 2.003.946/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, D Je de 15/9/2023.)

Acerca da alegada prescrição da comissão de corretagem, a insurgente não atacou a real premissa do julgamento, qual seja, a de que a prescrição trienal incide no pedido de devolução da comissão de corretagem somente quando a pretensão tem por fundamento a abusividade da cobrança; ao passo que, no caso dos autos, pretende-se a restituição dela com fundamento na rescisão do contrato, por culpa da construtora em razão do atraso na entrega do imóvel. Óbice da Súmula 283/STF.

Leia-se (e-STJ, fl. 1.077):

Afastou a prescrição no que toca à comissão de corretagem conforme se vê da seguinte passagem do v. acórdão: Os serviços de corretagem são contratados e exercidos pela construtora, não podendo esta eximir-se da devolução, alegando que os valores foram pagos a terceiros, porquanto esses foram contratados exatamente para venda das unidades, fazendo parte da mesma cadeia de serviços. Não assiste razão ao polo Apelante no que toca à alegada prescrição do pedido de devolução da comissão de corretagem. Com efeito, a prescrição trienal (art. 206, § 3º, do Código Civil), incide no pedido de devolução da comissão de corretagem somente quando a pretensão tem por fundamento a abusividade da cobrança.

Além disso, 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 R Esp 1.863.961/RJ, Relator Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021, D Je 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ. Observem-se:

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. JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESSARCIMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 E 356 DO STF. RESTITUIÇÃO

INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. CONFORMIDADE ENTRE O ARESTO IMPUGNADO E O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. 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

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "o vício de julgamento extra petita não se vislumbra na hipótese do juízo a quo, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e ao pedido constante nos autos, proceder à subsunção normativa com amparo em fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelo autor e refutados pelo réu. O julgador não viola os limites da causa quando reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair da interpretação lógico - sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda, aplicando o princípio da equidade" (AgInt no R Esp n. 1.823.194/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/2/2022, D Je 17/2/2022), o que foi observado pela Justiça local.

3. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o atraso na entrega das chaves, 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.

4. No caso, a Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem por causa do abuso na cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente do atraso na entrega do empreendimento, motivo pelo qual incidiria a prescrição decenal.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

7. 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 R Esp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, D Je 30/6/2021), o que

foi observado pela Corte local. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

8. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 7, 83 e 211 do STJ e 282 e 356 do STF. 9. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AR Esp n. 2.159.012 /RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/10/2022, D Je de 3/11/2022.)

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.

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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

3. Caso concreto em que a resolução foi pleiteada com base na culpa da incorporadora, sendo cabível, portanto, a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da referida súmula.

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. (R Esp n. 1.737.992/RO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/8/2019, D Je de 23/8/2019.)

É sabido 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. Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução" (E Dcl no AgInt no AR Esp n. 1.220.381/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, D Je de 20/11/2019).

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo n. 970/STJ" (AgInt nos E Dcl no R Esp n. 1.894.191/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, D Je de 29/9/2022) . Incidência da Súmula 83/STJ.

Nessa linha:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ART. 927, III, DO CPC/2015. FALTA DE ALCANCE NORMATIVO. SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 211 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. MULTA CONVENCIONAL FIXADA AQUÉM DO VALOR DE MERCADO DOS ENCARGOS LOCATIVOS GERADOS PELO IMÓVEL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. COMPATIBILIDADE DO VALOR DA MULTA CONTRATUAL E DOS LUCROS CESSANTES. AFERIÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-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.

2. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que aduz contrariedade a dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não possui alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

3. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

4. Segundo a jurisprudência do STJ, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, é possível sua cumulação com os lucros cessantes, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo n. 970/STJ, o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. 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.

7. No caso, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como rever o entendimento da Corte de origem de que a multa contratual, paga extrajudicialmente pela empresa ao adquirente, ficou abaixo do valor de mercado dos locativos gerados por imóvel semelhante ao comercializado pela empresa, motivo pelo qual era possível afastar a regra geral do Tema Repetitivo n. 970/STJ, a fim de possibilitar a incidência cumulativa da cláusula penal moratória e dos lucros cessantes.

8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AR Esp n. 1.997.393/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, D Je de 19/5/2022.)

A jurisprudência do STJ é tranquila no sentido de que, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no AR Esp 208.706/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2017, D Je 13/9/2017).

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial de York Engenharia e Comércio Ltda. Nos termos do art. 85 do CPC, deixo de majorar os honorários em favor do advogado da parte ora recorrida, tendo em vista que já fixados em grau máximo na sentença - 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

Dada a sólida fundamentação que respalda a atuação do relator, a redação do art. 1.021, §1º, do Código de Processo Civil é clara no sentido de estabelecer que: "Na petição de agravo interno, o recorrente impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada."

Há, assim, ônus imposto ao agravante que deseja ver reformada a decisão que impugna, no sentido de que as razões por ele invocadas sejam especificamente voltadas à integralidade dos fundamentos trazidos pela decisão agravada e, ainda, que sejam aptas a desconstituir, de maneira contundente, os argumentos que sustentaram a decisão atacada.

O não atendimento a tais requisitos importa, via de consequência, na manutenção do que decidido monocraticamente com base na inadmissibilidade manifesta ou na jurisprudência consolidada nesta Corte, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

CIVIL. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MONITÓRIA PARA COBRANÇA DE CHEQUES PRESCRITOS. IMPROCEDÊNCIA. MULTA EM PRIMEIROS EMBARGOS DECLARATÓRIOS. INTUITO PROTELATÓRIO. MERA INTERPOSIÇÃO DE RECURSO CABÍVEL NÃO ENSEJA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. PRECEDENTE. CONDIÇÃO DE CREDOR DO IMPUTADO QUE NEM SEQUER SE COADUNA COM A DE QUEM TEM INTUITO PROTELATÓRIO. AUSÊNCIA, ADEMAIS, DE IMPUGNAÇÃO AO FUNDAMENTO. DIALETICIDADE. SÚMULA Nº 283/STF, POR ANALOGIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, TAMBÉM PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

4. O princípio da dialeticidade exige impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida, sendo que a ausência de enfrentamento direto aos argumentos autônomos justifica o não provimento do agravo, nos termos da Súmula nº 283 do STF, aplicada por analogia.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.475.471/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS DEPENDENTES OU FUNDAMENTO ÚNICO. ART. 1.021, §1º, DO CPC. SÚMULA Nº 182/STJ. MOMENTO. IMPUGNAÇÃO. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. NÃO AUTOMÁTICA.

1. A ausência de impugnação de fundamentos autônomos não acarreta o não conhecimento do recurso, mas, tão somente, a preclusão do tema, o que não se aplica na hipótese de decisão com fundamento único ou com capítulos que dependam um do outro. Precedente da Corte Especial.

2. No caso, constatada a ausência de impugnação específica, incide o disposto no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil e no entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, reproduzido na redação da Súmula nº 182/STJ.

3. O momento processual adequado para a impugnação completa dos termos da decisão de inadmissibilidade é no agravo em recurso especial, e não no agravo interno interposto contra a decisão que não conheceu do recurso por ausência de impugnação específica dos fundamentos daquela decisão.

4. A Segunda Seção decidiu que a aplicação da penalidade prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

5. Agravo interno não conhecido.

(AgInt no AREsp n. 2.696.873/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE AFASTOU A IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL E MANTEVE SUA EXPROPRIAÇÃO, BEM COMO INDEFERIU O PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Cumprimento de sentença em que foi proferida decisão afastando a impenhorabilidade do imóvel e mantendo sua expropriação, bem como indeferindo o pedido de nova avaliação.

2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.

4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.494.296/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 26/11/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. PRECLUSÃO. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. CESSAÇÃO DOS DESCONTOS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PRESCRIÇÃO DECENAL. DIVERSOS PRECEDENTES ESPECÍFICOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO RECORRENTE. REVISÃO. SUMULAS N. 7/STJ E 280/STF.

1. No âmbito do agravo interno, a ausência de impugnação específica de capítulo autônomo impõe o reconhecimento da preclusão da matéria não impugnada, afastando-se a incidência da Súmula n. 182/STJ (EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, DJe 17/11/2021). Preclusa, portanto, a tese de imprescindibilidade de formação de litisconsórcio passivo.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.206.481/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024.)

Há, portanto, orientação clara e firme desta Terceira Turma no sentido de que, ausente impugnação específica dos fundamentos presentes na decisão agravada, ou inexistente apresentação de fundamentação robusta e suficiente à desconstituição dos argumentos fáticos e jurídicos alvo da pretensão recursal, a parte recorrente não logrará êxito em sua pretensão.

No presente recurso, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão agravada, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt

no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Rememore-se, ainda, que "A ausência de oposição de embargos de declaração na origem inviabiliza a análise da apontada violação do art. 1.022 do CPC/2015 no recurso especial, porquanto torna impossível a compreensão da controvérsia, situação que atrai o óbice da Súmula nº 284/STF à espécie." (AgInt no REsp n. 1.955.114/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 9/12/2022.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Examinando os acórdãos proferidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, verifica-se que todas as matérias relevantes foram devidamente apreciadas. O acórdão de apelação consignou expressamente que as condenações impostas – ressarcimento de despesas com aluguel, devolução de comissão de corretagem, atualização monetária sobre o saldo devedor e pagamento de cláusula penal moratória – deveriam observar a incidência de correção monetária e juros de mora, detalhando inclusive os índices e os marcos iniciais para cada verba. Ademais, ao julgar os embargos de declaração, o órgão julgador foi claro ao afirmar que “toda matéria ventilada não escapou à apreciação do Órgão Julgador”, rejeitando a existência de omissão, contradição ou obscuridade, e ressaltando que os embargos não se prestam a provocar nova decisão da causa ou reexame das provas, mas apenas a sanar eventuais vícios do julgado, inexistentes no caso.

Portanto, não se verifica a alegada omissão quanto à análise dos consectários legais, tampouco deficiência de fundamentação apta a atrair a aplicação da Súmula 284/STF.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

O exame das razões recursais indica que a parte agravante limitou-se à menção dos preceitos legais que considera violados ou desconsiderados, sem deixar claro, de maneira argumentativa objetiva e convincente, a forma como ocorreu a efetiva contrariedade ou negativa de vigência, pelo Tribunal de origem.

A hipótese atrai, portanto, a incidência do entendimento exposto pela súmula 284 do STF, na medida em que "A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema." (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Com efeito, "As razões do recurso especial devem exprimir, com transparência e objetividade, os motivos pelos quais a agravante visa reformar o decisum." (AgInt no AREsp n. 2.562.537/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, percebe-se das razões recursais que a parte agravante limitou-se a revolver as alegações de sua apelação, sem, contudo, indicar de forma clara qual dispositivo de lei a interpretação do Tribunal de origem vilipendiou.

A análise comparativa entre os acórdãos e o Recurso Especial revela, de forma clara, que a insurgente não atacou a real premissa do julgamento quanto à prescrição da comissão de corretagem, como bem analisado na decisão ora impugnada. O acórdão recorrido, ao enfrentar a questão, foi explícito ao distinguir que a prescrição trienal prevista no art. 206, §3º, do Código Civil incide apenas quando a pretensão de devolução da comissão de corretagem tem por fundamento a

abusividade da cobrança. No caso dos autos, entretanto, a pretensão do autor é diversa: busca-se a restituição da comissão de corretagem com fundamento na rescisão do contrato, por culpa da construtora, em razão do atraso na entrega do imóvel.

O acórdão da 20ª Câmara Cível do TJ/RJ assim consignou:

Os serviços de corretagem são contratados e exercidos pela construtora, não podendo esta eximir-se da devolução, alegando que os valores foram pagos a terceiros, porquanto esses foram contratados exatamente para venda das unidades, fazendo parte da mesma cadeia de serviços.

Não assiste razão ao polo Apelante no que toca à alegada prescrição do pedido de devolução da comissão de corretagem.

Com efeito, a prescrição trienal (art. 206, §3º, do Código Civil), incide no pedido de devolução da comissão de corretagem somente quando a pretensão tem por fundamento a abusividade da cobrança.

No caso dos autos, pretende-se a devolução da comissão de corretagem com fundamento na rescisão do contrato, por culpa da construtora, em razão do atraso na entrega do imóvel.

Apesar dessa fundamentação específica, o recurso especial limita-se a alegar genericamente a violação ao prazo prescricional, sem enfrentar a distinção feita pelo acórdão entre as hipóteses de abusividade e de rescisão contratual por inadimplemento. Não há, nas razões do especial, qualquer impugnação direta à premissa adotada pelo Tribunal de origem, qual seja, a de que a prescrição trienal não se aplica à hipótese dos autos, pois o pedido de devolução decorre da rescisão do contrato por culpa da construtora.

Tal ausência de impugnação específica à real premissa do julgamento configura óbice ao conhecimento do recurso especial.

No mais, a decisão agravada deixou claro, citando vários precedentes, que o Tribunal de Justiça decidiu observando a jurisprudência do STJ quanto à devolução de valores pagos, comissão de corretagem, cumulação de cláusula penal e lucros cessantes, e incidência de correção monetária.

Portanto, fundamentou a inadmissibilidade do recurso especial, entre outros pontos, na incidência da Súmula 83/STJ, que dispõe: “Não se admite o recurso especial quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.”

No caso, o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, especialmente quanto: à possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não equivale aos encargos locatícios (AgInt nos EDcl no

REsp 1.894.191/PR; AgInt no AR Esp n. 1.997.393/RJ); à devolução integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, em caso de rescisão contratual por culpa da incorporadora (AgInt no REsp 1.863.961/RJ; AgInt no AREsp n. 2.159.012/RJ; REsp n. 1.737.992/RO) e à incidência de correção monetária a partir de cada desembolso (AgInt no AREsp 208.706/RJ).

As razões do agravo interno, embora aleguem delimitação clara da controvérsia e indicação dos dispositivos legais violados, não demonstram que a decisão recorrida diverge da orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça. Ao contrário, limitam-se a reiterar argumentos já apreciados e afastados, sem apresentar precedentes específicos ou teses jurídicas que evidenciem superação ou distinção relevante em relação à jurisprudência dominante.

A agravante não trouxe elementos capazes de infirmar a aplicação da Súmula 83/STJ, tampouco demonstrou que o caso concreto se distancia dos precedentes citados na decisão agravada. A mera discordância quanto ao resultado não é suficiente para afastar o óbice sumular, sendo imprescindível a demonstração de divergência jurisprudencial efetiva, o que não ocorreu.

Diante da manutenção da consonância entre a decisão recorrida e a jurisprudência do STJ, permanece incólume o óbice da Súmula 83/STJ, tornando ineficazes as razões do agravo interno para viabilizar o conhecimento do recurso especial.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.649.769 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0182965-1

Número de Origem:

03726192220158190001 202324512526

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANDERSON EDUARDO TULIO DE MIRANDA

ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963

ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928

RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201

AGRAVANTE : YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616

AGRAVADO : YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616

AGRAVADO : ANDERSON EDUARDO TULIO DE MIRANDA

ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963

ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928

RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201

AGRAVADO : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - RJ168434

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025