SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2739583 - MG(2024/0337259-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	LEANDRO PROENCA MENICONI - MG211390
		BRUNO FREITAS CAMPOS - MG076841
		CHRISTIANE FREITAS CAMPOS - MG094015
		IRMAR FERREIRA CAMPOS - MG022355
		ELLEN FERRAZ DIAMANTE - MG131878
AGRAVADO	:	FERNANDA GUIEIRO DE OLIVEIRA FERNANDES
AGRAVADO	:	PAULO SERGIO DE REZENDE NASCIMENTO
AGRAVADO	:	RAFAEL REZENDE NASCIMENTO FERNANDES
AGRAVADO	:	VANIA MARIA SIQUEIRA NASCIMENTO
ADVOGADOS	:	DANIEL CIOGLIA LOBAO - MG086734
		RAFAEL INACIO PESSOA - MG153969

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL E DANOS MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE CORRETAGEM E DANO MORAL DECORRENTE DO ATRASO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base nas Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

2. A controvérsia é sobre ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de imóvel, com pedidos de rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos, inclusive corretagem, e indenização por danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão contratual, determinou a devolução integral dos valores pagos, fixou danos morais e condenou ao pagamento de custas e honorários.

4. A Corte de origem rejeitou as preliminares e negou provimento à apelação, mantendo integralmente a sentença com majoração dos honorários.

Documento eletrônico VDA55101364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:41:29
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 4b77e921-0bc4-46d6-b5e2-ccf6742d5c81

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão violou os arts. 884 e 885 do CC e 339, *caput*, do CPC ao manter a restituição da taxa de corretagem e a legitimidade da vendedora para devolvê-la, configurando enriquecimento sem causa; e (ii) saber se houve violação dos arts. 186, 927 e 944 do CC ao se manter a condenação por danos morais sem demonstração de ato ilícito, do dano à personalidade e da proporcionalidade do *quantum.*

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Quanto à restituição da taxa de corretagem, o entendimento do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ sobre a resolução por culpa exclusiva da vendedora e a devolução integral dos valores pagos, incidindo na espécie o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

7. Quanto à condenação por danos morais e à revisão do *quantum*, a pretensão demanda reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado na via especial, incidindo na espécie o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência que assegura a devolução integral dos valores pagos, inclusive corretagem, em resolução contratual por culpa exclusiva da parte vendedora. 2. A Súmula n. 7 do STJ afasta a revisão da condenação por danos morais e do *quantum*, por demandar reexame de provas".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 884, 885, 186, 927 e 944; CPC, arts. 339, *caput*, e 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.881.778/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AREsp n. 2.548.608/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023; STJ, Súmulas n. 7 e 83.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Documento eletrônico VDA55101364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:41:29
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 4b77e921-0bc4-46d6-b5e2-ccf6742d5c81

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55101364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:41:29
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 4b77e921-0bc4-46d6-b5e2-ccf6742d5c81

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2739583 - MG (2024/0337259-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S. A
ADVOGADOS	:	LEANDRO PROENCA MENICONI - MG211390 BRUNO FREITAS CAMPOS - MG076841 CHRISTIANE FREITAS CAMPOS - MG094015 IRMAR FERREIRA CAMPOS - MG022355 ELLEN FERRAZ DIAMANTE - MG131878
AGRAVADO	:	FERNANDA GUIEIRO DE OLIVEIRA FERNANDES
AGRAVADO	:	PAULO SERGIO DE REZENDE NASCIMENTO
AGRAVADO	:	RAFAEL REZENDE NASCIMENTO FERNANDES
AGRAVADO	:	VANIA MARIA SIQUEIRA NASCIMENTO
ADVOGADOS	:	DANIEL CIOGLIA LOBAO - MG086734 RAFAEL INACIO PESSOA - MG153969

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL E DANOS MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE TAXA DE CORRETAGEM E DANO MORAL DECORRENTE DO ATRASO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base nas Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

2. A controvérsia é sobre ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de imóvel, com pedidos de rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos, inclusive corretagem, e indenização por danos morais.

Documento eletrônico VDA53827737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/02/2026 17:23:55
Código de Controle do Documento: d9834fab-b73d-41a3-89c3-e22d73683615

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão contratual, determinou a devolução integral dos valores pagos, fixou danos morais e condenou ao pagamento de custas e honorários.

4. A Corte de origem rejeitou as preliminares e negou provimento à apelação, mantendo integralmente a sentença com majoração dos honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão violou os arts. 884 e 885 do CC e 339, *caput*, do CPC ao manter a restituição da taxa de corretagem e a legitimidade da vendedora para devolvê-la, configurando enriquecimento sem causa; e (ii) saber se houve violação dos arts. 186, 927 e 944 do CC ao se manter a condenação por danos morais sem demonstração de ato ilícito, do dano à personalidade e da proporcionalidade do *quantum.*

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Quanto à restituição da taxa de corretagem, o entendimento do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ sobre a resolução por culpa exclusiva da vendedora e a devolução integral dos valores pagos, incidindo na espécie o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

7. Quanto à condenação por danos morais e à revisão do *quantum*, a pretensão demanda reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado na via especial, incidindo na espécie o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência que assegura a devolução integral dos valores pagos, inclusive corretagem, em resolução contratual por culpa exclusiva da parte vendedora. 2. A Súmula n. 7 do STJ afasta a revisão da condenação por danos morais e do *quantum*, por demandar reexame de provas".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 884, 885, 186, 927 e 944; CPC, arts. 339, *caput*, e 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.881.778/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AREsp n. 2.548.608/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023; STJ, Súmulas n. 7 e 83.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA53827737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/02/2026 17:23:55
Código de Controle do Documento: d9834fab-b73d-41a3-89c3-e22d73683615

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base nas Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

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*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação nos autos de ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.675):

> APELAÇÃO CÍVEL – RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA – CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA – DANO MORAL – CONFIGURAÇÃO – QUANTUM – MANUTENÇÃO – RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE – PRELIMINARES – IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA – ILEGITIMIDADE ATIVA - RESTITUIÇÃO DE TAXA DE CORRETAGEM – REJEIÇÃO 1- Impõe-se a rejeição da impugnação à assistência judiciária gratuita nos casos em que o impugnante não logra êxito em evidenciar que a parte beneficiada tenha condições de arcar com as custas do processo. 2- Os pedidos concernentes à restituição de gastos, que se mostraram inúteis com a superveniência de resolução contratual, podem ser qualificados como danos materiais emergentes. Nesses termos, o vendedor tem legitimidade para responder por eles. 3 - Incontroverso o atraso na entrega do empreendimento imobiliário, não havendo inadimplência dos compradores, é de rigor a resolução do contrato de compra e venda por culpa exclusiva do vendedor. 4- Restam configurados danos morais, quando o atraso na entrega do imóvel é desarrazoado, frustrando a expectativa do consumidor. O valor da indenização deve ser fixado de acordo com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

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

Documento eletrônico VDA53827737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/02/2026 17:23:55
Código de Controle do Documento: d9834fab-b73d-41a3-89c3-e22d73683615

a) 884 e 885 do Código Civil e 339, *caput*, do Código de Processo Civil, porque o acórdão não reconheceu a ilegitimidade passiva da vendedora e manteve a condenação para devolver valores de corretagem pagos a terceiros alheios à lide, o que teria configurado enriquecimento sem causa; e

b) 186, 927 e 944 do Código Civil, já que o acórdão manteve a condenação por danos morais sem a demonstração de ato ilícito e de dano efetivo a direito da personalidade, devendo ser afastada a indenização.

Requer o provimento do recurso para que se afaste a condenação à restituição de taxa de corretagem, bem como a condenação por danos morais; requer ainda que se reduza o valor fixado a título de danos morais, caso mantida a condenação.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de compra e venda, a restituição integral dos valores pagos, inclusive taxa de corretagem, e a condenação por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão do contrato, determinou a devolução integral dos valores recebidos, fixou indenização por danos morais em R$ 20.000,00 e condenou ao pagamento de custas e honorários de sucumbência de 10% sobre o valor da condenação.

Documento eletrônico VDA53827737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/02/2026 17:23:55
Código de Controle do Documento: d9834fab-b73d-41a3-89c3-e22d73683615

A Corte de origem rejeitou as preliminares e negou provimento à apelação, mantendo integralmente a sentença com majoração dos honorários para 12% sobre o valor da condenação.

II - Arts. 884 e 885, do CC e 339, *caput*, do CPC

Em relação ao alegado enriquecimento sem causa, em razão do dever de restituição das despesas de corretagem impostas pelo acórdão recorrido, não há como admitir o recurso especial.

As despesas de corretagem, segundo Tribunal de origem, foram incluídas no contrato. No caso de inadimplemento culposo imputado à responsável pelo empreendimento imobiliário, todos os valores pagos pelos adquirentes devem ser restituídos, inclusive as despesas de corretagem, que integram o preço do imóvel.

Embora válida a cláusula que transfere ao comprador a responsabilidade pelas despesas de corretagem, no caso de inadimplemento da promitente vendedora, todos os valores devem ser restituídos, acrescidos de multa.

O entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, razão pela qual o recurso especial, em relação a esses dispositivos, encontra óbice na Súmula n. 83.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES. RECURSO PROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de resolução contratual com restituição de valores, determinou a devolução parcial das parcelas pagas, com retenção de 20%, e não reconheceu a devolução da taxa de corretagem.

Documento eletrônico VDA53827737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/02/2026 17:23:55
Código de Controle do Documento: d9834fab-b73d-41a3-89c3-e22d73683615

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

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

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

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

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

III. RAZÕES DE DECIDIR

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

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

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

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

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

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

Jurisprudência relevante citada: AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023. (REsp n. 1.881.778/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E

Documento eletrônico VDA53827737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/02/2026 17:23:55
Código de Controle do Documento: d9834fab-b73d-41a3-89c3-e22d73683615

> INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIROS. INOCORRÊNCIA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. APLICABILIDADE DO TEMA 971/STJ. DEVOLUÇÃO DA CORRETAGEM. POSSIBILIDADE. TEMA 938/STJ. REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
>
> 1. O atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, decorrente de exigências administrativas, entraves burocráticos e pandemia da Covid-19, não configura fortuito externo nem culpa exclusiva de terceiros, mas integra o risco da atividade econômica desenvolvida pela incorporadora.
>
> 2. Reconhecida a culpa exclusiva da vendedora, impõe-se a restituição integral e imediata das parcelas pagas pela adquirente, nos termos da Súmula 543/STJ.
>
> 3. É cabível a inversão da cláusula penal em desfavor da promitente vendedora, conforme entendimento firmado no Tema 971/STJ, de modo a assegurar equilíbrio contratual.
>
> 4. A restituição das despesas com corretagem é devida quando a resolução contratual decorre de inadimplemento da vendedora, consoante orientação consolidada no Tema 938/STJ.
>
> 5. A pretensão de revisão da conclusão quanto à inexistência de fortuito externo, à restituição integral das parcelas e à responsabilidade pelo pagamento da corretagem demandaria o reexame do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, o que é vedado pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.
>
> 6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.548.608/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Tal entendimento está consolidado no Tema n. 938, definido em julgamento de recursos repetitivos.

Portanto, não há violação dos referidos dispositivos infraconstitucionais, porque, no caso, o inadimplemento é imputado exclusivamente à vendedora.

III - Arts. 186, 927 e 944 do CC

A admissão do recurso especial para apuração de violação dos referidos dispositivos infraconstitucionais encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA53827737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/02/2026 17:23:55
Código de Controle do Documento: d9834fab-b73d-41a3-89c3-e22d73683615

O inadimplemento contratual, por si só, não é capaz de gerar dano moral. Todavia, as provas e circunstâncias do caso concreto podem evidenciar que o inadimplemento foi capaz de violar direitos fundamentais da personalidade dos prejudicados adquirentes.

É essencial o reexame das provas.

Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

A apuração dos pressupostos da responsabilidade civil para fins de reconhecimento do dano moral impõe análise de fatos e provas, em especial da repercussão do inadimplemento na esfera jurídica dos adquirentes, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53827737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/02/2026 17:23:55
Código de Controle do Documento: d9834fab-b73d-41a3-89c3-e22d73683615

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.739.583 / MG

Número Registro: 2024/0337259-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000240178293003 51699666320208130024

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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	: RESERVA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	: BRUNO FREITAS CAMPOS - MG076841
	CHRISTIANE FREITAS CAMPOS - MG094015
	IRMAR FERREIRA CAMPOS - MG022355
	ELLEN FERRAZ DIAMANTE - MG131878
	LEANDRO PROENCA MENICONI - MG211390
AGRAVADO	: FERNANDA GUIEIRO DE OLIVEIRA FERNANDES
AGRAVADO	: PAULO SERGIO DE REZENDE NASCIMENTO
AGRAVADO	: RAFAEL REZENDE NASCIMENTO FERNANDES
AGRAVADO	: VANIA MARIA SIQUEIRA NASCIMENTO
ADVOGADOS	: RAFAEL INACIO PESSOA - MG153969
	DANIEL CIOGLIA LOBAO - MG086734

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

Documento eletrônico VDA55077240 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:11:20
Código de Controle do Documento: cffafcb6-aca4-4577-b09d-a811762d1667

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55077240 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:11:20
Código de Controle do Documento: cffafcb6-aca4-4577-b09d-a811762d1667