



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2745472 - GO(2024/0343816-3)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281**
: **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
AGRAVADO : **ANA CELIA GOMES MENESES**
ADVOGADA : **DANIELLY GONÇALVES DA SILVA RODRIGUES - GO032740**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTES COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. INCIDÊNCIA DO CDC POR CULPA DA VENDEDORA E INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 POR AUSÊNCIA DE MORA DO COMPRADOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de origem que rescindiu o contrato, aplicou o Código de Defesa do Consumidor e determinou devolução integral, inclusive corretagem, afastando indenizações por desvalorização e lucros cessantes; aplicados os óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.
2. A controvérsia tem origem em ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenização por danos materiais e morais, por atraso na infraestrutura e ausência de registro da alienação fiduciária.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, aplicou o procedimento da Lei n. 9.514/1997 e indeferiu devolução imediata das parcelas.
4. A Corte de origem declarou rescindido o contrato, reconheceu culpa da vendedora pelo atraso na infraestrutura, aplicou o CDC, determinou devolução integral em parcela única com correção pelo INPC e juros desde a citação, e afastou indenizações por desvalorização e lucros cessantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é caso de incidência do CDC na resolução contratual; (ii) saber se incidem as regras da Lei n. 13.786/2018 e do art. 32 -A da Lei n. 6.766/1979 para retenções e percentuais de restituição; (iii) saber se a restituição da comissão de corretagem afronta o art. 725 do CC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial demonstrado nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência ao aplicar o CDC na resolução por culpa da vendedora e afastar a Lei n. 9.514/1997 na ausência de mora do comprador.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório quanto ao atraso na infraestrutura e à alegação de caso fortuito.

8. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ para determinar a restituição integral e imediata das parcelas pagas, inclusive comissão de corretagem, na hipótese de culpa exclusiva do vendedor.

9. Não se verifica a demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, pois ausentes o cotejo analítico e a indicação adequada dos paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

“1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido aplica o CDC na resolução por culpa da vendedora e afasta a Lei n. 9.514/1997 ante a ausência de mora do comprador. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para vedar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório. 3. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ para determinar a restituição integral e imediata das parcelas pagas, inclusive corretagem, em caso de culpa exclusiva do vendedor. 4. Não se verifica a demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27; Lei n. 13.786/2018, art. 32-A; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A; CC, art. 725; CPC, arts. 85, § 11 e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, *alínea c*; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1848934/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/5/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1724267/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1432046/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1833110/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1813470/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1863961/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1864453/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1804500/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1877662/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1503880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 8/3/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1904140/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/2/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 543; STF, Súmula n. 284.

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, 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, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2745472 - GO(2024/0343816-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : ANA CELIA GOMES MENESES
ADVOGADA : DANIELLY GONÇALVES DA SILVA RODRIGUES - GO032740

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTES COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. INCIDÊNCIA DO CDC POR CULPA DA VENDEDORA E INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 POR AUSÊNCIA DE MORA DO COMPRADOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de origem que rescindiu o contrato, aplicou o Código de Defesa do Consumidor e determinou devolução integral, inclusive corretagem, afastando indenizações por desvalorização e lucros cessantes; aplicados os óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.
2. A controvérsia tem origem em ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenização por danos materiais e morais, por atraso na infraestrutura e ausência de registro da alienação fiduciária.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, aplicou o procedimento da Lei n. 9.514/1997 e indeferiu devolução imediata das parcelas.
4. A Corte de origem declarou rescindido o contrato, reconheceu culpa da vendedora pelo atraso na infraestrutura, aplicou o CDC, determinou devolução integral em parcela única com correção pelo INPC e juros desde a citação, e afastou indenizações por desvalorização e lucros cessantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é caso de incidência do CDC na resolução contratual; (ii) saber se incidem as regras da Lei n. 13.786/2018 e do art. 32 -A da Lei n. 6.766/1979 para retenções e percentuais de restituição; (iii) saber se a restituição da comissão de corretagem afronta o art. 725 do CC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial demonstrado nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência ao aplicar o CDC na resolução por culpa da vendedora e afastar a Lei n. 9.514/1997 na ausência de mora do comprador.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório quanto ao atraso na infraestrutura e à alegação de caso fortuito.

8. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ para determinar a restituição integral e imediata das parcelas pagas, inclusive comissão de corretagem, na hipótese de culpa exclusiva do vendedor.

9. Não se verifica a demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, pois ausentes o cotejo analítico e a indicação adequada dos paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

“1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido aplica o CDC na resolução por culpa da vendedora e afasta a Lei n. 9.514/1997 ante a ausência de mora do comprador. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para vedar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório. 3. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ para determinar a restituição integral e imediata das parcelas pagas, inclusive corretagem, em caso de culpa exclusiva do vendedor. 4. Não se verifica a demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27; Lei n. 13.786/2018, art. 32-A; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A; CC, art. 725; CPC, arts. 85, § 11 e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, *alínea c*; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1848934/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/5/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1724267/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1432046/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1833110/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1813470/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1863961/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1864453/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1804500/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1877662/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/6/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1503880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 8/3/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1904140/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/2/2022; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 543; STF, Súmula n. 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TG ACRÓPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ.

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

Houve pedido de efeito suspensivo ao recurso especial (fls. 424-425).

Contraminuta às fls. 715-717.

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 Goiás em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 358):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. NULIDADE DA SENTENÇA POR VÍCIO DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO CONFIGURADA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA. CULPA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. TERMO INICIAL PARA INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA. INDENIZAÇÃO POR DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL E LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA.

1. Não caracteriza vício de fundamentação quando, a despeito de equívoco contido na sentença, a questão essencial ao julgamento da ação é devidamente analisada e debatida pelo juiz sentenciante.

2. O contrato de compra e venda, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, somente se subordina à disciplina normativa da legislação especial (Lei nº 9.514/97) se promovido o registro do referido contrato no respectivo Cartório, como demanda o artigo 23 da referida legislação, mediante interpretação conjunta com o artigo 1.227 do Código Civil.

3. Inexistindo registro do contrato, a sua resolução deverá se sujeitar ao Código de Defesa do Consumidor, por qualificar a relação jurídica havida entre as partes como relação de consumo.

4. Diante da não conclusão da totalidade das obras de infraestrutura, por culpa da promitente vendedora, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, inclusive os valores pagos a título de sinal e taxa de corretagem, não se afigurando legítima qualquer retenção de valores.

5. Os juros de mora incidem a partir da citação, não sendo aplicável o Tema Repetitivo 1002 do STJ.

6. Não havendo comprovação do dano material experimentado, em razão da suposta desvalorização dos imóveis, e de eventual lucro cessante, não há que se falar em indenização.

7. Modificado o resultado do julgamento, com a sucumbência mínima da parte autora, deverá a ré/apelada arcar com as custas processuais e os honorários advocatícios, a luz do que determina o art. 86, parágrafo único do CPC. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 408):

EMENTA: EMBARGO DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INEXISTÊNCIA DOS VÍCIOS ELENCADOS NO ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Os embargos de declaração são espécie de recurso de fundamentação vinculada, em que a parte deve demonstrar a existência de contradição, omissão, obscuridade ou erro material, ainda que opostos exclusivamente para fins de prequestionamento, consoante dicção do artigo 1.022 do CPC.

2. O contrato de compra e venda, com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia, somente se subordina à disciplina normativa da legislação especial (Lei nº 9.514/97) se promovido o registro do referido contrato no respectivo Cartório, como demanda o artigo 23 da referida legislação, mediante interpretação conjunta com o artigo 1.227 do Código Civil, de modo que inexistindo registro do contrato, a sua resolução deverá se sujeitar ao Código de Defesa do Consumidor.

3. Não estando configurada a omissão apontada, não há razão para que sejam acolhidos os embargos de declaração. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS, MAS REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, pois sustenta que a resolução do contrato com alienação fiduciária deve observar o procedimento especial do referido diploma legal, independentemente do registro, com consolidação da propriedade e realização de leilão público, afastando a incidência do Código de Defesa do Consumidor e admitindo a apenas a restituição de eventual saldo remanescente.;

b) 725 do Código Civil, pois afirma que a comissão de corretagem é devida ao corretor pela prestação do serviço e não deve ser devolvida ao comprador na hipótese de rescisão contratual, visto que a remuneração é autônoma e foi previamente informada, e, ao final, requer a reforma do acórdão que determinou a restituição integral inclusive da corretagem;

c) Lei n. 13.786/2018 c/c art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, visto que pleiteou aplicação da Lei do Distrato para retenções contratuais e percentuais de restituição.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a ausência de registro afasta a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e determina a restituição integral, divergiu do entendimento firmado após o EREsp n. 1.866.844/SP e dos acórdãos AgInt no REsp n. 2.032.867/SP, AgInt no REsp n. 1.870.092/SP e AgInt no REsp n. 2.077.633/SP.

Requer o provimento do recurso para que se aplique a Lei n. 9.514/1997 ao contrato com pacto de alienação fiduciária independentemente de registro; requer ainda que se reconheça a possibilidade de retenções pela Lei n. 13.786/2018, a manutenção da comissão de corretagem, bem como a retenção de impostos e taxas associativas (fls. 420-442).

Contrarrazões às fls. 658-669.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou rescisão do contrato de compra e venda de lotes com devolução integral dos valores, inclusive corretagem, e indenizações por desvalorização e lucros cessantes, sob fundamento de atraso na entrega da infraestrutura e ausência de registro da alienação fiduciária.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, aplicando o procedimento da Lei n. 9.514/1997 e indeferindo devolução imediata das parcelas; fixou honorários em 10% sobre o valor da causa, com suspensão em razão da gratuidade (fls. 359-360).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para declarar rescindido o contrato, aplicar o Código de Defesa do Consumidor ante a ausência de registro e reconhecimento de culpa da vendedora pelo atraso na infraestrutura. Determinou, assim, devolução integral em parcela única, inclusive corretagem, com correção pelo INPC desde os desembolsos e juros de 1% ao mês desde a citação; afastou indenização por desvalorização e lucros cessantes por ausência de prova; fixou honorários em 10% sobre o proveito econômico (fls. 362-366).

I - Arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997

A parte recorrente alega que a ausência de registro não afasta a validade e eficácia das cláusulas contratadas entre as partes e que, por isso, a resolução deve observar o rito especial da Lei n. 9.514/1997, com consolidação da propriedade e leilão, sem devolução imediata das parcelas.

O acórdão recorrido assentou que, ausente o registro do contrato, não incide a disciplina dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, regendo-se a relação pelo Código de Defesa do Consumidor. Tal premissa, quanto à exigência de registro

para a validade e eficácia da alienação fiduciária entre as partes, diverge da orientação do Superior Tribunal de Justiça, que reputa irrelevante o prévio registro no Cartório de Títulos e Documentos para afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Não obstante, a Corte estadual identificou que o inadimplemento não se vinculou apenas à ausência de registro, mas resultou de culpa exclusiva da vendedora. Com base nisso, admitiu a resolução do contrato e a restituição dos valores pagos pelo adquirente, à luz da legislação civil e do Código de Defesa do Consumidor, afastando a aplicação da Lei n. 9.514/1997. Concluiu-se que a vendedora não concluiu, no prazo contratual (cláusula décima primeira), as obras de infraestrutura do loteamento — rede interna de energia elétrica, água e esgoto, galeria pluvial, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, playground, academia ao ar livre e pista de caminhada —, atraso esse reconhecido pela própria ré em contestação, ainda que tenha invocado a pandemia como justificativa. Registrou-se que a construção civil não sofreu paralisação integral durante a crise sanitária e que o evento não configura fortuito externo apto a excluir a responsabilidade do fornecedor; ademais, os documentos apresentados não comprovam a conclusão integral da infraestrutura dentro do prazo de tolerância, porquanto o mandado de verificação data de junho/2023, posterior à propositura da ação (fls. 363-364).

Diante desse quadro, reconheceu-se o inadimplemento da vendedora e determinou-se o retorno ao status quo ante, com devolução integral das parcelas pagas — inclusive sinal e corretagem —, sob a égide do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543 do STJ.

O entendimento, tal como firmado, harmoniza-se com a jurisprudência desta Corte. Confirmam-se, *mutatis mutandis*, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC." (AgInt no REsp 1848934-SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/2020, DJe 25/05/2020) .

2. As conclusões da Corte local em relação ao descumprimento contratual, e inexistência de caso fortuito ou força maior a fim de justificar o atraso na entrega da obra; não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.724.267-DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2020, DJe de 1/12/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.432.046-SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019.)

Tal entendimento foi corroborado no julgamento do Tema Repetitivo n. 1.095, que reafirmou ser a mora do comprador (e não do vendedor) pressuposto para o afastamento do CDC e para a aplicação da Lei n. 9.514/1997.

Assim, estando o acórdão recorrido alinhado à jurisprudência do STJ, incide a Súmula n. 83/STJ.

Além disso, a conclusão em sentido diverso — para afastar a culpa da vendedora — exigiria o reexame do contrato celebrado entre as partes e dos elementos fático-probatórios dos autos, providência obstada pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

II - Lei n. 13.786-2018 c/c art. 32-A da Lei n. 6.766-79

Alega o recorrente que deveriam ser aplicadas as regras da Lei do Distrato para retenções e percentuais de restituição.

O acórdão recorrido, ao reconhecer a culpa exclusiva da vendedora, aplicou o Código de Defesa do Consumidor e determinou a restituição integral das quantias pagas, sem qualquer retenção, ressaltando que o art. 32-A da Lei n. 13.786/2018 disciplina apenas hipóteses de culpa do comprador, inaplicáveis ao caso concreto.

Nesse contexto, os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor". A propósito:

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

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

2. Nos termos da Súmula 543/STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do

Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor [...]"

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

6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DE MULTA. (AgInt no REsp n. 1.833.110-SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019.)

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

(...)

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

3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1.813.470-SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2019, DJe 12/11/2019.)

Desse modo, ao reconhecer a culpa exclusiva do vendedor e determinar a restituição integral, afastando as retenções do art. 32-A, o acórdão recorrido alinhou-se à jurisprudência do STJ, impondo a incidência da Súmula n. 83/STJ.

III - Art. 725 do Código Civil

A recorrente sustenta que a restituição da comissão de corretagem afronta o art. 725 do Código Civil, porquanto a remuneração do corretor seria devida independentemente da rescisão.

Todavia, o acórdão recorrido solucionou a controvérsia em conformidade com a jurisprudência pacífica do STJ, segundo a qual “no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem” (AgInt no REsp n. 1.863.961-RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 22/6/2021, DJe de 30/6/2021).

Ainda nesse sentido:

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

(...)

3. Esta Corte entende que, resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao *status quo ante*, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem.(AgInt no REsp 1864453-SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 01/07/2020) . (...)

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

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

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

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

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

(AgInt no REsp 1877662-RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021.)

Aplicável, portanto, mais uma vez, a Súmula n. 83 do STJ.

IV - Divergência jurisprudencial

Na interposição de recurso especial com fundamento na alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, impõe-se a observância dos requisitos para a demonstração do dissídio jurisprudencial, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ. Não basta a mera transcrição das ementas dos paradigmas ou a indicação genérica da divergência: exige-se a juntada do inteiro teor dos acórdãos tidos por divergentes, ou a indicação do repositório oficial em que foram publicados, e, sobretudo, a realização de cotejo analítico apto a evidenciar a similitude fática entre os casos confrontados.

No caso, tais exigências não foram atendidas, razão pela qual fica prejudicada a apreciação da alegada divergência jurisprudencial.

Ademais, a incidência dos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ quanto à insurgência pela alínea a impede o exame do recurso pela alínea c sobre as mesmas questões. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. PACOTE TURÍSTICO E SEGURO SAÚDE PARA VIAGEM INTERNACIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO DISPOSITIVO SUPOSTAMENTE VIOLADO. SÚMULA 211 DO STJ. INCIDÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. [...]

2. É firme o entendimento desta Corte no sentido de que "os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial" (STJ, AgInt no REsp 1.503.880/PE, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 08/03/2018).

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.904.140/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 25/2/2022.)

V - 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.745.472 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0343816-3

Número de Origem:

534197990 53419799020238090051

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 : TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVADO : ANA CELIA GOMES MENESES

ADVOGADA : DANIELLY GONÇALVES DA SILVA RODRIGUES - GO032740

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, 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, 09 de março de 2026

