



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2172263 - SP (2024/0361236-4)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE	: DOUGLAS RODRIGUES
RECORRENTE	: JESSICA BUENO RODRIGUES
ADVOGADO	: ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384
RECORRENTE	: RUBRA IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: IGOR FELLNER FERREIRA - SP324915
RECORRIDO	: DOUGLAS RODRIGUES
RECORRIDO	: JESSICA BUENO RODRIGUES
ADVOGADO	: ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384
RECORRIDO	: RUBRA IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: IGOR FELLNER FERREIRA - SP324915
RECORRIDO	: WG INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL. INTERMEDIÇÃO POR SOCIEDADE IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA. LIMITES. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. LUCROS CESSANTES. COMPATIBILIDADE. CUMULAÇÃO POSSÍVEL. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.

Recurso especial de Rubra Imóveis Ltda.

1. Tratando-se de sociedade imobiliária que atua como mera intermediadora em negócio de promessa de compra e venda de imóvel, sua responsabilidade restringe-se, em regra, ao serviço de corretagem prestado, nos termos do art. 723 do Código Civil e da Lei nº 6.530/78.
2. Descabida a extensão automática da solidariedade da imobiliária pelas obrigações da construtora, notadamente quanto à entrega do imóvel, sob o fundamento genérico de participação na cadeia de consumo, quando não demonstrada falha específica no dever de

informação, pertencimento ao mesmo grupo econômico ou integração efetiva à cadeia de fornecimento do produto imobiliário.

3. Mantida a responsabilidade da corretora pela devolução da comissão de corretagem, em face da rescisão do negócio principal por culpa exclusiva da vendedora.

4. Recurso especial provido.

Recurso especial de Douglas Rodrigues e Jéssica Bueno Rodrigues.

1. Segundo orientação jurisprudencial consolidada desta Corte Superior (Tema 996/STJ), o descumprimento do prazo para entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, gera ao comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem.

2. Aplicável a ratio decidendi do Tema 996/STJ também às hipóteses de rescisão contratual por culpa da vendedora, porquanto os lucros cessantes visam reparar o dano sofrido durante o período de mora, desde o término do prazo de tolerância até a efetiva rescisão do contrato.

3. Recurso especial provido.

Em razão de retificação nos dados da autuação do feito, é REPUBLICADO(A) o Acórdão transcrito abaixo, sem alteração de teor.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2172263 - SP (2024/0361236-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : DOUGLAS RODRIGUES
RECORRENTE : JESSICA BUENO RODRIGUES
ADVOGADO : ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384
RECORRENTE : RUBRA IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : IGOR FELLNER FERREIRA - SP324915
RECORRIDO : DOUGLAS RODRIGUES
RECORRIDO : JESSICA BUENO RODRIGUES
ADVOGADO : ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384
RECORRIDO : RUBRA IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : IGOR FELLNER FERREIRA - SP324915
RECORRIDO : WG INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE ANDREOZA - SP304997

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL. INTERMEDIACÃO POR SOCIEDADE IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA. LIMITES. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. LUCROS CESSANTES. COMPATIBILIDADE. CUMULAÇÃO POSSÍVEL. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.

Recurso especial de Rubra Imóveis Ltda.

1. Tratando-se de sociedade imobiliária que atua como mera intermediadora em negócio de promessa de compra e venda de imóvel, sua responsabilidade restringe-se, em regra, ao serviço de corretagem prestado, nos termos do art. 723 do Código Civil e da Lei nº 6.530/78.
2. Descabida a extensão automática da solidariedade da imobiliária pelas obrigações da construtora, notadamente quanto à entrega do

imóvel, sob o fundamento genérico de participação na cadeia de consumo, quando não demonstrada falha específica no dever de informação, pertencimento ao mesmo grupo econômico ou integração efetiva à cadeia de fornecimento do produto imobiliário.

3. Mantida a responsabilidade da corretora pela devolução da comissão de corretagem, em face da rescisão do negócio principal por culpa exclusiva da vendedora.

4. Recurso especial provido.

Recurso especial de Douglas Rodrigues e Jéssica Bueno Rodrigues.

1. Segundo orientação jurisprudencial consolidada desta Corte Superior (Tema 996/STJ), o descumprimento do prazo para entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, gera ao comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem.

2. Aplicável a ratio decidendi do Tema 996/STJ também às hipóteses de rescisão contratual por culpa da vendedora, porquanto os lucros cessantes visam reparar o dano sofrido durante o período de mora, desde o término do prazo de tolerância até a efetiva rescisão do contrato.

3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recursos especiais interpostos por DOUGLAS RODRIGUES e JÉSSICA BUENO RODRIGUES (DOUGLAS E JÉSSICA), com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional (e-STJ, fls. 697 a 712 e 834 a 850), e por RUBRA IMÓVEIS LTDA. (RUBRA), com base na alínea a do mesmo dispositivo (e-STJ, fls. 658 a 694 e 872 a 908), contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nas razões de seu recurso especial, DOUGLAS E JÉSSICA apontam ofensa aos arts. 402 e 403 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que o atraso na entrega do imóvel gera o dever de indenizar por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido, e que tal condenação é compatível com a rescisão contratual.

Por sua vez, RUBRA, em seu apelo, alega violação dos arts. 265, 723, 724 e 725 do Código Civil, 3º da Lei nº 6.530/78 e 141 do Código de Processo Civil. Defende sua ilegitimidade passiva quanto às obrigações da construtora, argumentando que sua atuação se restringiu à intermediação imobiliária, serviço que foi devidamente prestado.

Afirma que a solidariedade não pode ser presumida e que a decisão do tribunal paulista, ao reconhecer sua responsabilidade com base na teoria da cadeia de consumo, contraria a legislação e a jurisprudência.

Foram apresentadas contrarrazões por RUBRA (e-STJ, fls. 859 a 870) e por DOUGLAS E JÉSSICA (e-STJ, fls. 788 a 805).

Os recursos especiais foram admitidos na origem (e-STJ, fls. 913 a 918).

É o relatório.

VOTO

Os recursos merecem provimento.

(1) Do recurso especial de RUBRA IMÓVEIS LTDA.

O apelo de RUBRA cinge-se a definir os limites de sua responsabilidade, na qualidade de sociedade imobiliária que intermediou a promessa de compra e venda de imóvel não entregue pela construtora.

O Tribunal paulista, em acórdão de relatoria do Desembargador Coelho Mendes, ao julgar a apelação, estendeu a responsabilidade solidária de RUBRA para abranger a devolução de todos os valores desembolsados pelos compradores, fundamentando que a imobiliária participou da cadeia de consumo.

O acórdão recorrido assim fundamentou (e-STJ, fl. 600 a 607):

E, no caso concreto, a imobiliária requerida participou das negociações relativas à realização do distrato firmado entre autores e incorporadora requerida, conforme se depreende das conversas através do Whatsapp (fls. 41/265) e declaração do representante da construtora requerida atribuindo à imobiliária requerida a responsabilidade pela realização do distrato, com assinatura dos representantes das duas empresas, as quais não foram especificamente impugnadas (fls. 268).

Portanto, sua atuação, que não se restringiu à intermediação da venda do imóvel, caracteriza participação da cadeia de fornecimento juntamente com construtora requerida. E, conseqüentemente, responde solidariamente pelas condenações impostas nesta ação.

O entendimento, todavia, destoa da jurisprudência consolidada desta Corte. A atividade de corretagem imobiliária é regida por legislação própria, notadamente os arts. 722 e seguintes do Código Civil, e impõe ao corretor o dever de executar a mediação com diligência e prudência, prestando as informações necessárias sobre a segurança e o risco do negócio. A sua responsabilidade, como regra, vincula-se ao cumprimento dessas obrigações.

A responsabilidade pelo inadimplemento do contrato principal, notadamente a construção e entrega do imóvel, é da construtora e incorporadora. A solidariedade da intermediadora não pode ser presumida, decorrendo de lei ou da vontade das partes, conforme o art. 265 do Código Civil. Para que a imobiliária responda solidariamente pelas obrigações da vendedora, é necessário que se demonstre sua efetiva integração na cadeia de fornecimento do produto imobiliário, seja por pertencer ao mesmo grupo econômico, seja por veicular publicidade manifestamente enganosa que a coloque na posição de fornecedora direta do imóvel, ou por uma falha grave e específica em seu dever de informação.

Conforme já decidiu esta Corte Superior:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES . CORRETORA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO .

1. "Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente." (AgInt no REsp 1.779 .271/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 01/06/2021, DJe 25/06/2021).

2 . Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.991.405/CE, Data de Julgamento: 6/6/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 8/6/2022)

No caso dos autos, o Tribunal de Justiça de São Paulo atribuiu a responsabilidade solidária a RUBRA com base em sua participação nas negociações do distrato, o que, por si só, não é suficiente para a caracterização do liame de solidariedade para além da atividade de intermediação. A assistência na tentativa de resolução do contrato não transforma a corretora em garante das obrigações da construtora. O acórdão não apontou defeito na prestação do serviço de corretagem, como a falta de advertência sobre riscos que devesse conhecer, limitando-se a aplicar a teoria da cadeia de consumo de forma genérica.

Portanto, deve ser reformado o acórdão para afastar a responsabilidade solidária de RUBRA pela devolução dos valores pagos à construtora e pela indenização por lucros cessantes. Subsiste, contudo, sua responsabilidade pela devolução do valor

recebido a título de comissão de corretagem, conforme fixado na sentença, uma vez que o negócio principal foi desfeito por culpa da vendedora.

(2) Do recurso especial de DOUGLAS RODRIGUES e JÉSSICA BUENO RODRIGUES

O recurso de DOUGLAS E JÉSSICA busca o restabelecimento da condenação de WG INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO EIRELI ME ao pagamento de lucros cessantes, verba que foi afastada pelo Tribunal paulista.

O acórdão recorrido, e a decisão que o manteve em juízo de retratação, entendeu que a condenação em lucros cessantes seria incompatível com a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos, pois geraria enriquecimento sem causa.

Constou do julgado (e-STJ, fls. 827 a 831):

Contudo, a situação verificada nos autos não se encaixa na hipótese descrita no item 1.2 do mencionado tema 996, no qual se presume o prejuízo do comprador a justificar os lucros cessantes até a disponibilização da posse direta, uma vez que, no caso concreto, os autores não pretendiam a manutenção do contrato, mas a rescisão, que foi deferida com a devolução integral dos valores pagos.

Essa conclusão contraria a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça.

Esta Corte, no julgamento do REsp 1.729.593/SP (Tema 996), firmou a seguinte tese:

No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal.

Ainda que o referido tema tenha como pano de fundo a manutenção do contrato, a *ratio decidendi* que fundamenta o prejuízo presumido aplica-se igualmente aos casos de rescisão por culpa da vendedora. A indenização por lucros cessantes não se confunde com a restituição das parcelas pagas. Enquanto esta última tem por objetivo reconduzir as partes ao *status quo ante*, anulando os efeitos financeiros do contrato desfeito, os lucros cessantes visam reparar o dano sofrido pelo comprador em razão da indisponibilidade do bem durante o período de mora da vendedora.

Dessa forma, a restituição integral do montante pago não compensa o prejuízo decorrente da impossibilidade de fruição do imóvel – seja para moradia própria, seja para locação – por um período determinado. A cumulação é, portanto, perfeitamente possível.

Os lucros cessantes são devidos desde o término do prazo de tolerância para a entrega do imóvel até a data em que se operou a rescisão contratual, no caso, a data da propositura da demanda, conforme estabelecido pela sentença.

A propósito:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL . LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ .

1. Ação de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A Segunda Seção do STJ, ao fixar o Tema 996/STJ, concluiu que o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, a título de lucros cessantes, "com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" . (REsp 1.729.593/SP, Segunda Seção, DJe 27/9/2019).

3 . Agravo interno não provido.

(Aglnt no REsp 2.003.066/PA, Relatora NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 29/5/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 31/5/2023)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COOPERATIVA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA . AFASTADO O DIREITO À RETENÇÃO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1 . A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que não há direito à retenção de valores de caráter administrativo na hipótese de descumprimento contratual da cooperativa, ocasionado pelo atraso na entrega do imóvel, sendo devida a restituição integral dos valores já pagos.

2. A demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta na rescisão do contrato de compra e venda e, em consequência, o dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a Cooperativa permaneceu em mora. Precedentes . 3. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no REsp 1.533.885/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 25/4/2017, QUARTA TURMA, DJe 16/5/2017)

Assim, o acórdão recorrido deve ser reformado para restabelecer a condenação da construtora WG ao pagamento de lucros cessantes.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial de RUBRA IMÓVEIS LTDA. para afastar sua responsabilidade solidária pela devolução dos valores pagos

a construtora e pela indenização por lucros cessantes, mantendo a condenação de devolução da comissão de corretagem, e **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial de DOUGLAS RODRIGUES e JÉSSICA BUENO RODRIGUES para restabelecer a condenação da ré WG INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO EIRELI ME ao pagamento de lucros cessantes, nos termos definidos na sentença de primeiro grau.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de WG INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO EIRELI ME, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.172.263 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0361236-4

Número de Origem:
10228993020218260554

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DOUGLAS RODRIGUES

RECORRENTE : JESSICA BUENO RODRIGUES

ADVOGADO : ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384

RECORRENTE : RUBRA IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : IGOR FELLNER FERREIRA - SP324915

RECORRIDO : DOUGLAS RODRIGUES

RECORRIDO : JESSICA BUENO RODRIGUES

ADVOGADO : ANDERSON ROBERTO DA SILVA LEBEDEFF - SP287384

RECORRIDO : RUBRA IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : IGOR FELLNER FERREIRA - SP324915

RECORRIDO : WG INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA

ADVOGADO : ALEXANDRE ANDREOZA - SP304997

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025