RECURSO ESPECIAL Nº 2181733 - AC (2024/0426595-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	TERRAS AL SPE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
RECORRENTE	:	B P EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - RJ165949 GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
RECORRIDO	:	CLAUDIVAN DA SILVA COSTA
RECORRIDO	:	RUSLIEDIDA COSTA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	JOSÉ PRADO DO NASCIMENTO MORAES - AC005588 JUDSON SILVA COSTA - AC004638

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS PARCELAS, INCLUSIVE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, IV, DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão que manteve a rescisão de promessa de compra e venda por atraso injustificado na entrega do lote urbano e determinou a restituição integral e imediata das quantias pagas, inclusive comissão de corretagem, com juros a partir da citação.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) incide a prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, IV, do CC para a restituição da comissão de corretagem sob o fundamento de enriquecimento sem causa; e (ii) há dissídio jurisprudencial quanto à prescrição e à possibilidade de retenção quando a rescisão é promovida pelo comprador.

3. A tese de prescrição trienal não é conhecida por ausência de debate e decisão nas instâncias ordinárias, permanecendo o quadro de

Documento eletrônico VDA53009033 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:34:08
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: b0464d4b-74ab-4b29-a315-7fb99b7cd8e4

inadimplemento exclusivo do vendedor e o retorno ao status quo ante com restituição integral das parcelas, inclusive corretagem.

4. Não há similitude fática apta a caracterizar o dissídio: em hipóteses de culpa do vendedor não se admite retenção; quanto à prescrição da corretagem, falta prequestionamento na origem.

5. Recurso especial conhecido e, no mérito, não provido.

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 mas lhe negar 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

Documento eletrônico VDA53009033 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:34:08
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: b0464d4b-74ab-4b29-a315-7fb99b7cd8e4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2181733 - AC (2024/0426595-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	TERRAS AL SPE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
RECORRENTE	:	B P EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - RJ165949 GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
RECORRIDO	:	CLAUDIVAN DA SILVA COSTA
RECORRIDO	:	RUSLIEDIDA COSTA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	JOSÉ PRADO DO NASCIMENTO MORAES - AC005588 JUDSON SILVA COSTA - AC004638

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS PARCELAS, INCLUSIVE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, IV, DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão que manteve a rescisão de promessa de compra e venda por atraso injustificado na entrega do lote urbano e determinou a restituição integral e imediata das quantias pagas, inclusive comissão de corretagem, com juros a partir da citação.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) incide a prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, IV, do CC para a restituição da comissão de corretagem sob o fundamento de enriquecimento sem causa; e (ii) há dissídio jurisprudencial quanto à prescrição e à possibilidade de retenção quando a rescisão é promovida pelo comprador.

3. A tese de prescrição trienal não é conhecida por ausência de debate e decisão nas instâncias ordinárias, permanecendo o quadro de

Documento eletrônico VDA52769572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:58
Código de Controle do Documento: 00257705-9535-40c8-8424-c6b251578080

inadimplemento exclusivo do vendedor e o retorno ao status quo ante com restituição integral das parcelas, inclusive corretagem.

4. Não há similitude fática apta a caracterizar o dissídio: em hipóteses de culpa do vendedor não se admite retenção; quanto à prescrição da corretagem, falta prequestionamento na origem.

5. Recurso especial conhecido e, no mérito, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TERRAS ALPHAVILLE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e B P EMPREENDIMENOS SPE EIRELI (TERRAS ALPHAVILLE E BP) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Acre, assim ementado (e-STJ, fls. 324/325):

> *DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO RESCISÓRIA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. PRAZO DE ENTREGA. ATRASO. EVENTO DE FORÇA MAIOR. NÃO DEMONSTRADO. ILÍCITO CONTRATUAL. RESCISÃO. CULPA DOS VENDEDORES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA PELOS COMPRADORES. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE 25%. DEVOLUÇÃO PARCELADA DE VALORES. DESCABIMENTO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. NÃO PROVIMENTO DO APELO.*
>
> *1. Restando evidenciado o inadimplemento contratual por parte das apelantes, e não demonstrados a ocorrência de caso fortuito ou força maior que justifiquem o atraso no término das obras, tem-se caracterizada a ilicitude contratual por força desses resultantes, com a restituição integral da quantia paga ao longo do contrato, na forma requerida pelos compradores/Apelados.*
>
> *2. Cabível a retenção de valores tão somente quando a rescisão contratual decorrer de ato unilateral do comprador, isto é, quando o comprador tiver culpa na resilição do contrato estipulado, o que não é o caso dos autos, vez que caracterizada a culpa dos vendedores ante o atraso demasiado na entrega do bem.*
>
> *3. Comprovado nos autos que a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva das vendedoras, a mora destas se configurou no momento da citação, aplicável ao caso a regra do art. 405 do Código Civil, consoante entendimento do STJ no julgamento do AgInt no AREsp 14771 68/RS.*
>
> *4. Os valores pagos a título de comissão de corretagem aos Apelados devem ser restituídos, visto que decorrem do inadimplemento contratual das Apelantes, que deram causa à resilição do contrato, consoante precedentes deste órgão fracionário.*
>
> *5. Apelo desprovido.*

Documento eletrônico VDA52769572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:58
Código de Controle do Documento: 00257705-9535-40c8-8424-c6b251578080

Os embargos de declaração de TERRAS ALPHAVILLE E BP foram rejeitados (e-STJ, fls. 357-359).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *c* e *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, TERRAS ALPHAVILLE e BP apontaram **(1)** violação do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil (CC), sustentando prescrição trienal da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, por se tratar de enriquecimento sem causa; **(2)** violação dos arts. 113, 421 e 422 do CC, alegando prevalência da boa-fé objetiva, intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual, com possibilidade de retenção e validade das cláusulas pactuadas; e **(3)** dissídio jurisprudencial quanto ao prazo prescricional e à retenção em caso de rescisão por iniciativa do comprador (e-STJ, fls. 362-370).

Não houve apresentação de contrarrazões pelos recorridos (e-STJ, fl. 425).

O apelo nobre foi admitido em parte na origem: admitido quanto à alegada violação do art. 206, § 3º, IV, do CC, e não admitido quanto aos arts. 113, 421 e 422 do CC, por demandar reexame de fatos e provas à luz da Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 426-429).

É o relatório.

VOTO

Contextualização fática

Cuida-se de demanda originada de contrato de promessa de compra e venda referente ao lote n. 09, quadra N1, do empreendimento Terras Alphaville Rio Branco, instrumento contratual previa prazo de 30 meses para conclusão do empreendimento e entrega do lote, prorrogável por mais 6 meses. Não obstante, o prazo contratual transcorreu sem que houvesse a efetiva entrega do bem, circunstância que motivou o ajuizamento da presente ação em 19/1/2021.

Em primeira instância, a sentença julgou procedentes os pedidos formulados pelo autor, rescindindo o contrato e determinando a restituição integral e imediata de todas as parcelas pagas, inclusive da comissão de corretagem, com correção monetária pelo INPC desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Irresignadas, as rés interpuseram apelação, a qual foi desprovida pelo Tribunal estadual, mantendo-se integralmente a sentença.

Ressalte-se que o recurso especial foi admitido na origem apenas quanto à alegada violação do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, tendo sido negado seguimento, por incidência da Súmula 7/STJ, quanto aos arts. 113, 421 e 422 do mesmo diploma legal. Ausente a interposição de agravo em recurso especial (art. 1.042 do Código de

Documento eletrônico VDA52769572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:58
Código de Controle do Documento: 00257705-9535-40c8-8424-c6b251578080

Processo Civil – CPC), operou-se o trânsito em julgado parcial, motivo pelo qual não cabe a esta Corte Superior apreciar os capítulos não admitidos.

(1) Da violação dos arts. 206, § 3º, IV, do CC

O recorrente pretende ver reconhecida a prescrição trienal da pretensão de restituição da comissão de corretagem, afirmando enriquecimento sem causa e invocando o art. 206, § 3º, IV, do Código Civil (e-STJ, fls. 364-367).

No acórdão recorrido, a questão prescricional não foi suscitada nem enfrentada. Na apelação, as rés limitaram a insurgência à inexistência de descumprimento, à retenção de 25%, ao parcelamento da devolução, ao termo inicial dos juros e à legalidade da cobrança da corretagem, sem alegação de prescrição (e-STJ, fl. 326). O voto fixou a moldura fática: inadimplemento das vendedoras, ausência de força maior, rescisão por culpa das vendedoras, restituição integral e imediata, inclusive da corretagem, e juros desde a citação (e-STJ, fls. 329-332). Assim, não há premissa decisória sobre prazo prescricional a ser contrastada no especial.

Não se conheceu dos embargos de declaração opostos para suprir omissão e viabilizar o prequestionamento por ausência de indicação precisa dos pontos omissos, o que manteve a falta de enfrentamento da matéria federal (e-STJ, fls. 357-359). Nessa quadra, a alegação de prescrição carece de prequestionamento e de efetivo debate nas instâncias ordinárias, o que impede o conhecimento da questão no especial.

Pela ausência de debate e de decisão sobre o art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, com embargos de declaração não conhecidos, não é possível conhecer do recurso especial quanto à prescrição trienal (e-STJ, fls. 326 e 357-359). Mesmo superado o óbice formal, a moldura fática firmada pelo acórdão – culpa exclusiva das vendedoras e retorno ao status quo ante com restituição integral, abrangendo a corretagem – permanece hígida (e-STJ, fls. 330-332), e a pretensão de prescrição não pode ser examinada sem prévio enfrentamento pelas instâncias locais.

Inviável, portanto, o exame da alegada violação do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, por ausência de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

(3) Do dissídio jurisprudencial

O recorrente alegou também dissídio jurisprudencial sobre a prescrição trienal da restituição da corretagem e sobre a retenção de parcelas em caso de rescisão por iniciativa do comprador.

No acórdão recorrido, a culpa exclusiva foi atribuída às vendedoras pelo atraso injustificado, com retorno ao *status quo ante*, restituição integral e imediata, inclusive da corretagem, e juros desde a citação, à luz do Código de Defesa do

Documento eletrônico VDA52769572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:58
Código de Controle do Documento: 00257705-9535-40c8-8424-c6b251578080

Consumidor (CDC) e da Súmula 543/STJ. O voto expressamente consignou: *impõe-se o retorno das partes ao status quo ante, tornando devida a restituição […] de modo integral e imediato, sem retenção de qualquer percentual* (e-STJ, fls. 331/332).

Quanto à prescrição da corretagem, o Tribunal estadual não enfrentou o art. 206, § 3º, IV, do Código Civil no acórdão recorrido, e não se conheceu dos embargos de declaração por ausência de indicação específica dos pontos omissos (e-STJ, fls. 357/359). Nessa moldura, falta causa decidida e prequestionamento sobre a prescrição, o que impede o conhecimento do dissídio.

Além disso, não há similitude fática entre os paradigmas indicados e o caso julgado: o acórdão recorrido firmou culpa do vendedor e restituição integral imediata (e-STJ, fls. 330-332), enquanto os paradigmas sobre retenção tratam de rescisão por culpa do comprador, permitindo retenção entre 10% e 25% (e-STJ, fl. 368). Não se pode conhecer da divergência quanto à prescrição trienal da corretagem sem prévia decisão local sobre o tema, por ausência de prequestionamento e de causa decidida, o que obsta o confronto analítico, embora o recurso especial tenha invocado o repetitivo REsp 1.551.956/SP (e-STJ, fls. 365-367).

Assim sendo, o dissídio jurisprudencial invocado não se configura: quanto à prescrição da corretagem, por falta de causa decidida e prequestionamento (e-STJ, fls. 357-359); quanto à retenção, por ausência de similitude fática, dado que a rescisão decorreu de culpa exclusiva do vendedor e foi aplicada a Súmula 543/STJ (e-STJ, fls. 330-332).

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial, mas **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CLAUDIOVAN, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52769572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:58
Código de Controle do Documento: 00257705-9535-40c8-8424-c6b251578080

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.181.733 / AC

Número Registro: 2024/0426595-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07005042620218010001

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	:	TERRAS AL SPE RIO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
RECORRENTE	:	B P EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - RJ165949
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
RECORRIDO	:	CLAUDIVAN DA SILVA COSTA
RECORRIDO	:	RUSLIEDIDA COSTA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	JOSÉ PRADO DO NASCIMENTO MORAES - AC005588
		JUDSON SILVA COSTA - AC004638

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

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 mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA52997426 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 00:59:39
Código de Controle do Documento: d73a4597-b453-4e32-a9ed-7b5b0ab5c514

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

Documento eletrônico VDA52997426 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 00:59:39
Código de Controle do Documento: d73a4597-b453-4e32-a9ed-7b5b0ab5c514