



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2800957 - GO(2024/0440769-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : FLAVIO AUGUSTO TAVARES DA SILVA
ADVOGADA : PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL IMOBILIÁRIA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. INCIDÊNCIA DE ENCARGOS SEM POSSE EFETIVA, DEVOLUÇÃO DE CORRETAGEM E DANO MORAL POR ATRASO NA ENTREGA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ e na ausência de cotejo analítico idôneo para a alínea *c*.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas e reparação de danos, por atraso na entrega das obras de infraestrutura, com pedidos de devolução integral das parcelas, inclusive corretagem, afastamento de taxas de fruição, condomínio e tributos, inversão da cláusula penal e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução integral dos valores pagos, inclusive corretagem, restituição de taxas condominiais e do clube, multa contratual de 20%, rejeitou o dano moral e fixou honorários em 10%, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para manter a rescisão e a restituição integral, inclusive corretagem, afastar taxas de fruição, condomínio e tributos pela ausência de posse efetiva e reconhecer dano moral, majorando os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incidem taxas de fruição, condomínio e tributos sem a efetiva imissão na posse ou fruição do imóvel; (ii) saber se é devida a restituição da comissão de corretagem quando a rescisão decorre de inadimplemento da vendedora; (iii) saber se o atraso na entrega configura situação excepcional apta a justificar danos morais; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial válido quanto a tais temas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. É inviável, em recurso especial, rever a conclusão de inexistência de posse e fruição ou interpretar cláusulas contratuais, por óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ; estando o acórdão em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à responsabilidade por encargos apenas após a entrega das chaves e à restituição integral, incide a Súmula n. 83 do STJ.

7. A pretensão de afastar o dano moral demanda reexame do conjunto fático-probatório e, reconhecida situação excepcional pela origem, encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ; além disso, o entendimento está alinhado à orientação desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, e pela vedação da Súmula n. 7 do STJ quanto à comparação de contextos fáticos distintos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Negado provimento ao agravo em recurso especial.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame de posse e fruição e a interpretação de cláusulas contratuais. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência desta Corte e Incide a Súmula n. 543 do STJ para a devolução integral das parcelas pagas em caso de inadimplemento do vendedor. 3. A revisão do reconhecimento de dano moral por atraso significativo na entrega é vedada pela Súmula n. 7 do STJ e o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a Súmula n. 83 do STJ. 4. O dissídio jurisprudencial não se configura por ausência de cotejo analítico adequado, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 187, 725, 927, 1.196 e 1.204; CPC, arts. 85, § 2º e § 11, 371, I, e 1.029, § 1º; Lei n. 4.591/1964, art. 12; Lei n. 6.766/1979, art. 26, VI; Lei n. 5.172/1966, arts. 32 e 34; CF, art. 105, III; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, Súmula n. 543; STJ, AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023; STJ, AREsp n. 2751869/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2651327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, 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, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2800957 - GO(2024/0440769-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : FLAVIO AUGUSTO TAVARES DA SILVA
ADVOGADA : PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL IMOBILIÁRIA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. INCIDÊNCIA DE ENCARGOS SEM POSSE EFETIVA, DEVOLUÇÃO DE CORRETAGEM E DANO MORAL POR ATRASO NA ENTREGA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ e na ausência de cotejo analítico idôneo para a alínea c.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas e reparação de danos, por atraso na entrega das obras de infraestrutura, com pedidos de devolução integral das parcelas, inclusive corretagem, afastamento de taxas de fruição, condomínio e tributos, inversão da cláusula penal e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução integral dos valores pagos, inclusive corretagem, restituição de taxas condominiais e do clube, multa contratual de 20%, rejeitou o dano moral e fixou honorários em 10%, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para manter a rescisão e a restituição integral, inclusive corretagem, afastar taxas de fruição, condomínio e tributos pela ausência de posse efetiva e reconhecer dano moral, majorando os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incidem taxas de fruição, condomínio e tributos sem a efetiva imissão na posse ou fruição do imóvel; (ii) saber se é devida a restituição da comissão de corretagem quando a rescisão decorre de inadimplemento da vendedora; (iii) saber se o atraso na entrega configura situação excepcional apta a justificar danos morais; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial válido quanto a tais temas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. É inviável, em recurso especial, rever a conclusão de inexistência de posse e fruição ou interpretar cláusulas contratuais, por óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ; estando o acórdão em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à responsabilidade por encargos apenas após a entrega das chaves e à restituição integral, incide a Súmula n. 83 do STJ.

7. A pretensão de afastar o dano moral demanda reexame do conjunto fático-probatório e, reconhecida situação excepcional pela origem, encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ; além disso, o entendimento está alinhado à orientação desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, e pela vedação da Súmula n. 7 do STJ quanto à comparação de contextos fáticos distintos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Negado provimento ao agravo em recurso especial.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame de posse e fruição e a interpretação de cláusulas contratuais. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência desta Corte e Incide a Súmula n. 543 do STJ para a devolução integral das parcelas pagas em caso de inadimplemento do vendedor. 3. A revisão do reconhecimento de dano moral por atraso significativo na entrega é vedada pela Súmula n. 7 do STJ e o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a Súmula n. 83 do STJ. 4. O dissídio jurisprudencial não se configura por ausência de cotejo analítico adequado, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 187, 725, 927, 1.196 e 1.204; CPC, arts. 85, § 2º e § 11, 371, I, e 1.029, § 1º; Lei n. 4.591/1964, art. 12; Lei n. 6.766/1979, art. 26, VI; Lei n. 5.172/1966, arts. 32 e 34; CF, art. 105, III; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, Súmula n. 543; STJ, AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023; STJ, AREsp n. 2751869/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2651327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela Súmula n. 83 do STJ quanto aos arts. 34 da Lei n. 5.172/1966 e 1.196 e 1.204 do Código Civil, pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto às alegações de violação ao

art. 12 da Lei n. 4.591/1964, aos arts. 186, 187, 725 e 927 do Código Civil e ao art. 371, I, do Código de Processo Civil, e pela Súmula n. 83 do STJ quanto ao dissídio jurisprudencial suscitado (fls. 456-459).

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

Houve pedido expresso de efeito suspensivo na petição do recurso especial, com fundamento no art. 1.029, §5º, I, do Código de Processo Civil (fls. 373-399).

Contraminuta às fls. 476-482.

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 cumulada com restituição de importâncias pagas e reparação de danos.

O julgado foi assim ementado (fl. 342):

APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E REPARAÇÃO DE DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESCISÃO DO PACTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. TAXA DE FRUIÇÃO, CONDOMÍNIO E IMPOSTOS. DANO MORAL. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS. 1. Por se tratar de relação de consumo, aplica-se as disposições do CDC (Lei 8.078/90). 2. Comprovado que o atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento se deu por culpa exclusiva da vendedora e não demonstrando ela ser hipótese de força maior ou caso fortuito, é facultado ao consumidor a rescisão do contrato, com o retorno das partes ao status quo ante, assegurada a devolução integral das quantias já pagas, de forma imediata, inclusive, da comissão de corretagem. Precedentes do STJ e desta Corte. 3. De acordo com o entendimento firmado pelo STJ (Tema 971 - Resp. 1.614.721/DF), a inversão da cláusula penal fixada em contrato de compra e venda de imóvel, destinada apenas aos casos de inadimplência do consumidor, deve ser revertida, em homenagem ao princípio da isonomia, em favor do comprador que não deu causa à rescisão. Logo, a multa compensatória deve incidir sobre o valor das parcelas efetivamente pagas,

tal como dispôs a sentença vergastada. 4. Não se admite a cobrança de taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda é lote de terreno não edificado, mormente quando não demonstrado nos autos o proveito econômico obtido pelo comprador ou o prejuízo financeiro sofrido pela vendedora, em razão da privação do exercício de sua posse. 5. Atestada a demora injustificada na entrega do empreendimento, a impossibilidade de usufruto do imóvel pelo comprador e inexistente notícia de qualquer edificação adquirida com o lote objeto do contrato, não há se falar em pagamento das taxas de fruição, de condomínio e impostos. 6. A frustração da expectativa gerada na promitente compradora em poder usufruir de forma plena do bem na data aprazada, além dos planos desfeitos em razão do descumprimento contratual por parte da promitente vendedora, superam os meros dissabores, gerando angústia, ansiedade e sofrimento, ensejando reparação de ordem moral. 7. Consectário do decidido, deve a empresa ré/1ª apelante arcar integralmente com os ônus sucumbenciais. 8. Majora-se os honorários recursais nos termos do artigo 85, §11 do CPC. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 361).

Nas razões do recurso especial, a parte aponta:

a) 12, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão teria afastado a responsabilidade do promitente comprador pelos encargos condominiais antes da entrega das chaves;

b) 26, VI, da Lei n. 6.766/1979, já que se deveria reconhecer a obrigação do adquirente pelas contribuições de associação e condomínio a partir da imissão na posse;

c) 34, da Lei n. 5.172/1966, pois a responsabilidade tributária do possuidor teria sido negada;

d) 1.196 e 1.204, do Código Civil, porquanto a posse, inclusive contratual e indireta, teria sido desconsiderada para fins de incidência de encargos;

e) 186, 187 e 927, do Código Civil, uma vez que o dano moral foi reconhecido sem comprovação de prejuízo extrapatrimonial específico;

f) 371, I, do Código de Processo Civil, visto que teria havido indevida distribuição do ônus da prova na condenação por dano moral;

g) 725, do Código Civil, porque se deveria admitir a retenção ou não devolução da comissão de corretagem, por ser verba devida ao corretor e destacada contratualmente.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela restituição integral inclusive da comissão de corretagem e pelo afastamento de cobrança de taxas condominiais e tributos sem demonstração de posse efetiva, divergiu do entendimento indicado nos julgados AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, AgInt no AREsp n. 2.373.284/MT, AgInt no AREsp n. 2.253.020/RJ e AgInt no REsp n. 1.863.179/RJ (fls. 373-399).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo a possibilidade de retenção de corretagem, a responsabilidade por encargos desde a posse contratual e a exclusão dos danos morais; requer ainda a concessão de efeito suspensivo até o julgamento do recurso, ou, subsidiariamente, a exigência de caução para levantamento de valores (fls. 373-399).

Contrarrazões às fls. 446-452.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas e reparação de danos, em que a parte autora pleiteou a rescisão por atraso na entrega das obras de infraestrutura, a devolução integral das parcelas, inclusive corretagem, afastamento de taxas de fruição, condomínio e tributos, inversão da cláusula penal e condenação por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenou à devolução integral dos valores pagos, inclusive corretagem, restituição de taxas condominiais e do clube Arca Parque, aplicação de multa contratual de 20% e julgou improcedente o dano moral; fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação, com sucumbência recíproca.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença, manteve a rescisão e a restituição integral, inclusive corretagem, afastou taxas de fruição, condomínio e tributos pela ausência de posse efetiva e reconheceu dano moral de R\$ 8.000,00, majorando os honorários para 12% sobre o valor da condenação.

Passo ao exame das proposições deduzidas no recurso especial.

II - Arts. 12 da Lei n. 4.591/1964 e 26, VI, da Lei n. 6.766/1979; art. 34, da Lei n. 5.172/1966 (CTN); e arts. 725, 1.196 e 1.204, do Código Civil

No que se refere à alegada violação dos arts. 12 da Lei n. 4.591/1964; 26, VI, da Lei n. 6.766/1979; 34 do Código Tributário Nacional; 725, 1.196 e 1.204 do Código Civil, a parte recorrente sustenta, em síntese, que a responsabilidade pelo adimplemento dos encargos incidentes sobre o imóvel, tais como taxas condominiais, contribuições associativas e tributos, deve ser atribuída ao adquirente desde a celebração do pacto ("posse contratual"), independentemente da imissão física ou fruição efetiva do bem.

Defende, outrossim, que o possuidor responde pelos tributos nos termos do art. 34 do CTN, sendo a posse direta ou indireta decorrente do contrato suficiente para legitimar a cobrança. Quanto à comissão de corretagem, alega tratar-se de verba autônoma devida ao intermediador, não integrando o preço do imóvel, o que afastaria o dever de restituição.

A irresignação, todavia, não merece prosperar.

Com efeito, o acórdão recorrido, soberano na análise do acervo fático-probatório, foi categórico ao consignar a ausência de comprovação da imissão na

posse ou da fruição do imóvel pelos adquirentes. Destacou-se que o empreendimento não foi entregue em condições de uso no prazo contratual, circunstância que inviabilizou o exercício dos poderes inerentes ao domínio. A Corte de origem assentou que, inexistindo a posse efetiva ou o proveito econômico do bem, revela-se incabível a incidência de taxas de fruição, condomínio ou tributos, porquanto tais encargos pressupõem a efetiva disponibilidade do imóvel, o que não se verificou na espécie (fls. 334-335).

Tal entendimento converge com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento de taxas de condomínio e IPTU somente se inicia com a efetiva entrega das chaves, momento em que surge a relação jurídica material com o bem. Em casos de rescisão por culpa exclusiva da vendedora, como o atraso na entrega, impõe-se o retorno das partes ao *status quo ante*, sendo vedado o repasse de encargos de um imóvel que sequer esteve à disposição do consumidor.

Nesse sentido, colaciona-se o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLENTO DAS VENDEADORAS. [...] VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 83/STJ. IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

[...]

5. Para a jurisprudência do STJ, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro

HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2368351/RO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 28/11/2023, destaquei.)

Assim, ausente a posse, permanece com a vendedora a responsabilidade integral pelos encargos incidentes sobre o imóvel, sendo devida a restituição de eventuais valores pagos pelo comprador a esse título para evitar o enriquecimento sem causa da parte inadimplente.

Quanto à comissão de corretagem, embora este Tribunal tenha firmado a validade de sua transferência ao consumidor (Tema 938), tal orientação cede passo quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento da vendedora. Nessas hipóteses, a restituição deve ser integral, abrangendo inclusive os valores pagos a título de corretagem, a fim de assegurar a reparação plena do prejuízo causado ao adquirente que não deu causa ao desfazimento do negócio. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 938 DO STJ. PRESCRIÇÃO DECENAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMPATIBILIDADE DE PEDIDOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. 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. Incidência da Súmula 83 do STJ.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 2047767/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 13/6/2023, destaquei.)

Dessa forma, verifica-se que o acórdão recorrido não apenas decidiu a controvérsia com amparo no substrato fático-probatório dos autos, ao reconhecer a

inexistência de posse e fruição, como também adotou entendimento em estrita harmonia com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, especialmente no que tange à aplicação da Súmula 543/STJ. Sobre o tema, reitera-se:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESPONSABILIDADE CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM DE FORMA. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. DANOS MORAIS. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CONTRATUAL. SÚMULAS 5, 7, 83 E 543/STJ.

1. "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).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e contratual (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidência do enunciado 83 da Súmula do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1973012/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/6/2022, DJe de 16/12/2022, destaquei.)

Ademais, a revisão das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem, notadamente quanto à inexistência de posse e fruição do imóvel, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ. Outrossim, estando o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, incide o óbice da Súmula 83/STJ.

Diante do exposto, não se conhece do recurso especial no ponto.

III - Arts. 186, 187 e 927 do Código Civil e 371, I, do Código de Processo Civil

A parte recorrente sustenta, em síntese, que a condenação ao pagamento de indenização por danos morais foi indevidamente reconhecida, porquanto não demonstrada situação excepcional apta a ultrapassar o mero inadimplemento contratual, tampouco comprovado abalo efetivo à esfera extrapatrimonial dos adquirentes, havendo, ainda, alegada incorreta valoração do conjunto probatório.

As alegações, contudo, não merecem prosperar.

O acórdão recorrido, ao examinar detidamente o contexto fático-probatório dos autos, concluiu pela configuração de dano moral indenizável, destacando que o atraso considerável na entrega das obras de infraestrutura do empreendimento, aliado à frustração das legítimas expectativas dos adquirentes e à impossibilidade de fruição do imóvel, extrapolou a esfera do mero aborrecimento cotidiano, caracterizando efetivo abalo de ordem extrapatrimonial. Assentou, ainda, que tais circunstâncias evidenciaram prejuízo à esfera íntima dos autores, justificando a fixação da indenização.

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não enseja dano moral, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais. Todavia, também é pacífico o entendimento de que o atraso significativo na entrega de imóvel, especialmente quando prolongado e apto a frustrar o planejamento de vida do adquirente, pode configurar situação excepcional capaz de justificar a compensação por danos morais. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

2. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n.º 7 do STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido. (AREsp n. 2751869/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 23/04/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA. VIABILIDADE. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos" (AgInt no AREsp n. 2.363.198/SP, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023).

2. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora.

3. O atraso na entrega do imóvel por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 2651327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizzi, Terceira Turma, DJe de 5/11/2024, destaquei.)

No caso dos autos, a pretensão recursal de afastar a configuração do dano moral ou de revisar o entendimento adotado pela Corte de origem demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório, especialmente para aferir: (i) a extensão e duração do atraso na entrega do empreendimento; (ii) as circunstâncias concretas que envolveram o inadimplemento contratual; (iii) o grau de frustração das legítimas expectativas dos adquirentes; e (iv) a efetiva ocorrência de abalo à esfera íntima dos autores. Tais elementos foram expressamente reconhecidos pelo Tribunal de origem como suficientes para caracterizar situação excepcional apta a ensejar dano moral.

Assim, a revisão dessas conclusões encontra óbice na Súmula 7 do STJ. Ademais, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide, também, o enunciado da Súmula 83/STJ.

Diante disso, não se conhece do recurso especial no ponto.

IV - Divergência jurisprudencial

No que tange à alegada divergência jurisprudencial, também não merece conhecimento o recurso especial.

A parte recorrente aponta dissídio quanto à restituição da comissão de corretagem, à incidência de encargos sem a efetiva imissão na posse e ao reconhecimento de dano moral em razão do atraso na entrega do empreendimento, indicando julgados que, em seu entender, adotariam orientação diversa.

Todavia, a análise da divergência jurisprudencial resta prejudicada.

Isso porque, conforme já delineado nos tópicos anteriores, a solução da controvérsia adotada pelo acórdão recorrido está fundada no exame do conjunto fático-probatório dos autos, especialmente no que diz respeito à inexistência de imissão na posse, à ausência de fruição do imóvel e à caracterização de situação excepcional apta a ensejar dano moral.

Desse modo, eventual verificação de similitude fática entre os paradigmas indicados e o acórdão recorrido demandaria, necessariamente, o revolvimento das circunstâncias concretas de cada caso, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Com efeito, não é possível aferir a existência de dissídio jurisprudencial quando as conclusões distintas decorrem da análise de contextos fático-probatórios diversos, e não da interpretação divergente de norma federal em situações fáticas idênticas.

Ademais, não se verifica o devido cotejo analítico, pois a recorrente não demonstrou, de forma clara e precisa, a similitude entre os casos confrontados, limitando-se à indicação genérica de precedentes, sem a devida demonstração da identidade fática e jurídica exigida para a configuração do dissídio, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Por fim, cumpre ressaltar que o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, o que, por si só, também inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional, nos termos da Súmula 83 do STJ.

Diante desse cenário, inviável o conhecimento do recurso especial também pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

V - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% 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.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.800.957 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0440769-9

Número de Origem:
527095907 52709590720218090149

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

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 : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVADO : FLAVIO AUGUSTO TAVARES DA SILVA

ADVOGADA : PRISCILLA GLEBB PINHEIRO SILVA ABRANTES - GO041189

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 28/04/2026 a 04/05/2026, 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, 04 de maio de 2026

