



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193885 - SP (2025/0017329-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
ADVOGADOS : TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - RJ197499
TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - SP410545
RECORRIDO : FABRICIO DE SOUZA RESENDE
ADVOGADA : BRUNA ANTIQUEIRA - SP344169

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. SIMULAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA FUTURA. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

I. Caso em exame

1. *O recurso.* Recurso especial, com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, interposto contra acórdão que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, manteve sentença que decretou a rescisão do compromisso de compra e venda de unidade imobiliária futura e condenou a incorporadora à devolução integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem.

2. *Fato relevante.* Instrumento contratual denominado “Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação”; atraso incontroverso de dezenove meses na entrega do empreendimento; investidor ocasional adquirindo uma única unidade.

3. *Fundamentos do recurso.* Alegação de: (i) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e inexistência de inversão do ônus da prova; (ii) validade da configuração de sociedade em conta de participação regida pelos arts. 991 e 993 do Código Civil; (iii) irrestituibilidade da comissão de corretagem (arts. 722 e 725 do Código Civil e art. 67-A, I, da Lei n.

4.591/1964); (iv) insuficiência dos comprovantes de pagamento (arts. 435 e 319, VI, do CPC); e (v) deficiência de fundamentação (art. 489, § 1º, do CPC).

4. *Decisões anteriores.* Acórdão estadual manteve a rescisão e a restituição integral, inclusive da corretagem; embargos de declaração rejeitados.

II. Questão em discussão

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o contrato rotulado como sociedade em conta de participação configura negócio jurídico simulado e, em sua essência, compromisso de compra e venda de unidade imobiliária futura, sujeito ao Código de Defesa do Consumidor; (ii) saber se o atraso de dezenove meses na entrega do empreendimento justifica a rescisão contratual com restituição integral das parcelas pagas; (iii) saber se a comissão de corretagem integra os valores a serem restituídos na hipótese de rescisão por culpa exclusiva da incorporadora; (iv) saber se as teses fundadas nos arts. 435 e 319, VI, do CPC podem ser conhecidas, à luz dos óbices de prequestionamento e da Súmula 7/STJ; e (v) saber se houve violação ao art. 489, § 1º, do CPC por deficiência de fundamentação.

III. Razões de decidir

6. A ausência de prequestionamento das teses fundadas nos arts. 435 e 319, VI, do CPC atrai a incidência da Súmula 211/STJ; eventual modificação demandaria reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

7. O instrumento denominado sociedade em conta de participação configura negócio jurídico simulado relativamente (CC, art. 167), pois oculta compromisso de compra e venda de fração ideal/unidade futura; prevalece a substância sobre a forma, em atenção à função social dos contratos (CC, art. 421).

8. Reconhecida a essência de compromisso de compra e venda, incide o CDC à luz da teoria finalista mitigada, equiparando o investidor ocasional vulnerável a consumidor, diante da assimetria técnica, informacional e econômica em relação à incorporadora (CDC, arts. 2º e 6º, VIII).

9. O atraso incontroverso de dezenove meses caracteriza inadimplemento absoluto e autoriza a rescisão por culpa exclusiva da incorporadora, com efeitos retroativos, diante da inutilidade da prestação ao adquirente.

10. Rescindido o contrato por culpa da vendedora, as parcelas pagas devem ser devolvidas integralmente e de forma imediata, nos termos do art. 53 do CDC, da tese firmada no Tema 577 dos repetitivos e da Súmula 543/STJ, não havendo base jurídica para retenções.

11. A comissão de corretagem, embora válida a cláusula que transfere seu pagamento ao promitente-comprador no momento da contratação (Tema 938), constitui despesa necessária e integra o dano emergente a ser ressarcido quando a rescisão decorre de inadimplemento do fornecedor (CC, arts. 389 e 402), independentemente de ter sido paga diretamente aos corretores.

12. Inexistiu violação do art. 489, § 1º, do CPC: o acórdão enfrentou as questões capazes de infirmar a conclusão; alegação genérica atrai a Súmula 284/STF.

IV. Dispositivo

Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido para manter a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos, inclusive a comissão de corretagem.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193885 - SP (2025/0017329-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.**
ADVOGADOS : **TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - RJ197499**
: **TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - SP410545**
RECORRIDO : **FABRICIO DE SOUZA RESENDE**
ADVOGADA : **BRUNA ANTIQUEIRA - SP344169**

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. SIMULAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA FUTURA. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM.

I. Caso em exame

1. *O recurso.* Recurso especial, com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, interposto contra acórdão que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, manteve sentença que decretou a rescisão do compromisso de compra e venda de unidade imobiliária futura e condenou a incorporadora à devolução integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem.

2. *Fato relevante.* Instrumento contratual denominado “Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação”; atraso incontroverso de dezenove meses na entrega do empreendimento; investidor ocasional adquirindo uma única unidade.

3. *Fundamentos do recurso.* Alegação de: (i) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e inexistência de inversão do ônus da prova; (ii) validade da configuração de sociedade em conta de participação regida pelos arts. 991 e 993 do Código Civil; (iii) irrestituibilidade da comissão de corretagem (arts. 722 e 725 do Código Civil e art. 67-A, I, da Lei n.

4.591/1964); (iv) insuficiência dos comprovantes de pagamento (arts. 435 e 319, VI, do CPC); e (v) deficiência de fundamentação (art. 489, § 1º, do CPC).

4. *Decisões anteriores.* Acórdão estadual manteve a rescisão e a restituição integral, inclusive da corretagem; embargos de declaração rejeitados.

II. Questão em discussão

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o contrato rotulado como sociedade em conta de participação configura negócio jurídico simulado e, em sua essência, compromisso de compra e venda de unidade imobiliária futura, sujeito ao Código de Defesa do Consumidor; (ii) saber se o atraso de dezenove meses na entrega do empreendimento justifica a rescisão contratual com restituição integral das parcelas pagas; (iii) saber se a comissão de corretagem integra os valores a serem restituídos na hipótese de rescisão por culpa exclusiva da incorporadora; (iv) saber se as teses fundadas nos arts. 435 e 319, VI, do CPC podem ser conhecidas, à luz dos óbices de prequestionamento e da Súmula 7/STJ; e (v) saber se houve violação ao art. 489, § 1º, do CPC por deficiência de fundamentação.

III. Razões de decidir

6. A ausência de prequestionamento das teses fundadas nos arts. 435 e 319, VI, do CPC atrai a incidência da Súmula 211/STJ; eventual modificação demandaria reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

7. O instrumento denominado sociedade em conta de participação configura negócio jurídico simulado relativamente (CC, art. 167), pois oculta compromisso de compra e venda de fração ideal/unidade futura; prevalece a substância sobre a forma, em atenção à função social dos contratos (CC, art. 421).

8. Reconhecida a essência de compromisso de compra e venda, incide o CDC à luz da teoria finalista mitigada, equiparando o investidor ocasional vulnerável a consumidor, diante da assimetria técnica, informacional e econômica em relação à incorporadora (CDC, arts. 2º e 6º, VIII).

9. O atraso incontroverso de dezenove meses caracteriza inadimplemento absoluto e autoriza a rescisão por culpa exclusiva da incorporadora, com efeitos retroativos, diante da inutilidade da prestação ao adquirente.

10. Rescindido o contrato por culpa da vendedora, as parcelas pagas devem ser devolvidas integralmente e de forma imediata, nos termos do art. 53 do CDC, da tese firmada no Tema 577 dos repetitivos e da Súmula 543/STJ, não havendo base jurídica para retenções.

11. A comissão de corretagem, embora válida a cláusula que transfere seu pagamento ao promitente-comprador no momento da contratação (Tema 938), constitui despesa necessária e integra o dano emergente a ser ressarcido quando a rescisão decorre de inadimplemento do fornecedor (CC, arts. 389 e 402), independentemente de ter sido paga diretamente aos corretores.

12. Inexistiu violação do art. 489, § 1º, do CPC: o acórdão enfrentou as questões capazes de infirmar a conclusão; alegação genérica atrai a Súmula 284/STF.

IV. Dispositivo

Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido para manter a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos, inclusive a comissão de corretagem.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão da QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO cujo julgado apresenta a seguinte ementa (fls. 213-219):

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CC. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Compromisso de compra e venda para aquisição de unidade imobiliária em empreendimento imobiliário. Atraso na entrega. Sentença de parcial procedência para decretar a rescisão e condenar a ré à restituição integral dos valores pagos pelo autor.

Apela a ré sustentando a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o objetivo do adquirente era a exploração comercial do imóvel, devendo, por conseguinte, ser afastada a inversão do ônus da prova; não se trata de mera aquisição de imóvel, mas de investimento em empreendimento imobiliário complexo em unidade hoteleira; incabível a restituição de comissão de corretagem, pois individualizada em contrato, e efetivamente cumprida.

Descabimento. O contrato celebrado entre as partes se qualifica como compromisso de compra e venda e revela relação jurídica de natureza consumerista. Atraso na entrega caracterizado. Mora da ré. Rescisão contratual que implica a restituição das partes ao status quo ante com a devolução integral dos valores pagos, inclusive a comissão de corretagem, considerando a frustração do negócio jurídico por culpa da ré.

Recurso improvido.

Interpostos embargos de declaração pelo recorrente (fls. 221-227), foram rejeitados (fls. 228.230).

No recurso especial (fls. 233-254), alega a parte recorrente violação: (a) dos arts. 2º e 6º, VIII, da Lei n. 8.078/1990, sustentando a inaplicabilidade do CDC à relação jurídica entabulada; (b) dos arts. 991 e 993 do Código Civil, ao argumento de que o negócio jurídico constitui genuína Sociedade em Conta de Participação, não sujeita ao regime consumerista; (c) dos arts. 722 e 725 do Código Civil e do art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964, pleiteando a irrestituibilidade da comissão de corretagem; (d) dos arts. 435 e 319, VI, do CPC, apontando insuficiência dos comprovantes de pagamento juntados pelo recorrido; e (e) do art. 489, §1º, do CPC, por alegada violação do dever de fundamentação.

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial (fls. 259-270).

Sobreveio juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 271-272).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A controvérsia cinge-se a definir: (i) se o contrato denominado "Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação" celebrado entre as partes configura, em sua essência, compromisso de compra e venda de unidade imobiliária futura, sujeito ao Código de Defesa do Consumidor; (ii) se o atraso de dezenove meses na entrega do empreendimento justifica a rescisão com restituição integral das parcelas pagas; e (iii) se a comissão de corretagem integra os valores a serem restituídos na hipótese de rescisão por culpa exclusiva da incorporadora.

O recurso especial merece conhecimento parcial e, nessa extensão, não provimento.

(I) Dos limites do conhecimento do recurso especial

O presente recurso especial articula cinco teses distintas. Delas, quatro superam o juízo de admissibilidade.

Quanto à tese fundada nos arts. 435 e 319, VI, do CPC, relativa à alegada insuficiência dos comprovantes de pagamento juntados pelo recorrido, o acórdão recorrido não se pronunciou sobre esses dispositivos legais. Os embargos de declaração opostos pela recorrente não lograram sanar a suposta omissão, e não há indicação de que

tenha sido alegada violação do art. 1.022 do CPC para fins de prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do mesmo Diploma Legal.

Ausente o prequestionamento, incide o óbice da Súmula n. 211 desta Corte. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. ALEGAÇÃO ESPECÍFICA NECESSÁRIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento.

2. Prevalece no STJ o entendimento de que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp n. 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2017), o que não ocorreu.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.857.500/TO, Min. Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe 30/9/2021.)

Acresce-se que qualquer alteração da conclusão do acórdão recorrido, neste ponto, exigiria a reanálise de documentos do processo para aferir sua aptidão probatória, operação vedada na via especial pela Súmula n. 7/STJ.

As demais teses superam o juízo de admissibilidade.

(II) Da natureza jurídica do contrato e da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor

A recorrente sustenta que o negócio jurídico celebrado com o recorrido constitui genuína Sociedade em Conta de Participação, regida exclusivamente pelos arts. 991 e 993 do Código Civil, e que, por essa razão, seria inaplicável o CDC e incabível a inversão do ônus da prova.

A tese não prospera.

O acórdão recorrido, com acerto, identificou que o contrato denominado "Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação", embora ostente a roupagem societária, não passa de negócio jurídico simulado relativamente, na

forma do art. 167 do Código Civil. O negócio dissimulado, que emerge da realidade contratual, é o compromisso de compra e venda de unidade imobiliária futura.

Os elementos que afastam a caracterização de autêntica SCP são evidentes a partir das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido, insuscetíveis de reexame nesta via: (a) o recorrido não participou da administração do empreendimento nem da gestão dos negócios sociais; (b) sua "integralização" equivalia, na prática, ao pagamento do preço por metros quadrados específicos de uma unidade hoteleira individualizada; (c) os direitos a ele conferidos pelo contrato limitavam-se a receber informações sobre o projeto e a contraprestação em metros quadrados, sem qualquer participação nos atos constitutivos do objeto social; (d) a estrutura contratual foi imposta unilateralmente pela recorrente como condição para a aquisição, sem que o recorrido tivesse qualquer poder de negociação ou escolha da forma jurídica.

Nesse contexto, a qualificação do negócio como compromisso de compra e venda é a que melhor reflete a realidade do vínculo obrigacional.

Ademais, o que determina a natureza do contrato é o conteúdo efetivo das obrigações recíprocas, e não o *nomen juris* que lhe foi conferido pelo contratante economicamente mais forte. Esse princípio da primazia da realidade sobre a forma é, aliás, corolário da teoria geral dos contratos e da própria função social que lhes é inerente, nos termos do art. 421 do Código Civil.

No caso examinado, a estrutura contratual revela com nitidez que a pretensa sociedade em conta de participação funcionou, na prática, como mecanismo de aquisição de fração ideal de empreendimento imobiliário de natureza hoteleira. A individualização da unidade, a correspondência direta entre o valor desembolsado e a metragem adquirida, e a ausência de qualquer elemento típico da *affectio societatis* afastam, de forma definitiva, a tese da recorrente.

A propósito, a Terceira Turma desta Corte, por ocasião do julgamento do REsp n. 1.943.845/DF (Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 22/03/2022), assentou que a sociedade em conta de participação, a despeito da denominação societária que lhe confere o Código Civil, revela, em sua essência, contrato de investimento, dada a ausência de personalidade jurídica, a natureza adesiva do instrumento e a inexistência de poder de fiscalização do sócio participante sobre a gestão do sócio ostensivo. Naquele precedente, a Turma foi enfática ao reconhecer que a forma societária pode ser utilizada como ardil para afastar a incidência das normas protetivas do consumidor, hipótese em que se impõe a prevalência da substância sobre a aparência:

7- “O CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção

aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.” (REsp 1.785.802/SP, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2019, DJe 06/03/2019).

8- Para incidência excepcional do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de sociedade em conta de participação, devem estar presentes dois requisitos: (a) a caracterização do sócio participante ou oculto como investidor ocasional vulnerável, e (b) ter sido a sociedade em conta de participação constituída ou utilizada com fim fraudulento, notadamente para afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

9- Na hipótese dos autos, extrai-se do arcabouço fático delineado pela Corte de origem que se encontra evidenciada a desproporção de forças entre as partes diante da estruturação e forma de remuneração do sócio ostensivo e a caracterização do recorrido como investidor ocasional vulnerável, pois este não desenvolve a referida atividade de maneira reiterada e profissional, razão pela qual se subsume ao conceito de consumidor. Ademais, a ré é suspeita de ter utilizado a forma de sociedade em conta de participação como ardil para burlar as regras de proteção do consumidor, motivo pelo qual é de rigor a incidência das normas consumeristas, não havendo que se falar, portanto, em incompetência na hipótese em apreço. (REsp n. 1.943.845/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 21.3.2022).

Reconhecida a natureza de compromisso de compra e venda, a aplicabilidade do CDC decorre da jurisprudência consolidada desta Corte. O recorrido, médico de profissão, adquiriu uma única unidade imobiliária, configurando-se como investidor ocasional, figura que esta Corte, sob a teoria finalista mitigada, equipara ao consumidor para fins de incidência das normas protetivas do CDC, dada a vulnerabilidade do adquirente perante a incorporadora, que detém assimetria informacional e econômica manifesta.

A teoria finalista mitigada permite a aplicação do CDC ao investidor ocasional que, embora não seja o destinatário final do bem no sentido estrito, apresenta vulnerabilidade fática, técnica ou jurídica diante do fornecedor. A aquisição de uma única unidade por profissional liberal sem expertise no mercado imobiliário ou na estruturação de empreendimentos hoteleiros enquadra-se com precisão nessa categoria, sendo irrelevante, para esse fim, a roupagem societária que a recorrente pretendeu imprimir ao negócio.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE APART-HOTEL.

PARALISAÇÃO DAS OBRAS. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. CONSUMIDOR FINAL. AFASTAMENTO. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE. FUTURA ADMINISTRADORA DE SERVIÇOS HOTELEIROS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. OFERTA E PUBLICIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA. INFORMAÇÃO CLARA. ATUAÇÃO ESPECIFICADA. ADQUIRENTE. CIÊNCIA EFETIVA. POOL DE LOCAÇÃO. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. CONTRATAÇÃO.

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

2. As questões controvertidas na presente via recursal são: a) definir se o Código de Defesa do Consumidor se aplica às ações de resolução de promessa de compra e venda de imóvel não destinado à moradia do adquirente (finalidade de investimento) e b) delinear se a futura administradora de empreendimento hoteleiro, cujas obras foram paralisadas, possui legitimidade passiva ad causam, juntamente com a promitente vendedora, a intermediadora e a incorporadora, em demanda resolutória e reparatória de contrato de aquisição de unidades de apart-hotel.

3. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

4. O apart-hotel (flat services ou flats) é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. No caso, é incontroverso que o empreendimento se destina a aluguéis temporários. Como não é permitido aos condomínios praticarem atividade comercial, e para haver a exploração da locação hoteleira, os proprietários das unidades devem se juntar em uma nova entidade, constituída comumente na forma de sociedade em conta de participação, apta a ratear as receitas e as despesas das operações, formando um pool hoteleiro, sob a coordenação de uma empresa de administração hoteleira. 5. Na hipótese, é inegável que a promissária compradora era investidora, pois tinha ciência de que as unidades habitacionais não seriam destinadas ao

próprio uso, já que as entregou ao pool hoteleiro ao anuir ao Termo de Adesão e ao contratar a constituição da sociedade em conta de participação para exploração apart-hoteleira, em que integraria os sócios participantes (sócios ocultos), sendo a Blue Tree Hotels a sócia ostensiva. Pela teoria finalista mitigada, a Corte local deveria ao menos aferir a sua vulnerabilidade para fins de aplicação do CDC.

6. Na espécie, não há falar em deficiência de informação ou em publicidade enganosa, porquanto sempre foi divulgada claramente a posição da BTH no empreendimento, tendo se obrigado, nos termos da oferta ao público e dos contratos pactuados, de que seria tão somente a futura administradora dos serviços hoteleiros após a conclusão do edifício, sem ingerência na comercialização das unidades ou na sua construção. Reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam.

7. Deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da recorrente pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel, seja por não integrar a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, seja por não compor o mesmo grupo econômico das empresas inadimplentes, seja por também ter sido prejudicada, visto que sua pretensão de explorar o ramo hoteleiro na localidade foi tão frustrada quanto a pretensão da autora de ganhar rentabilidade com a aquisição e a locação das unidades imobiliárias.

8. Recurso especial provido.

(REsp 1785802/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2019, DJe 06/03/2019)

O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019), o que foi observado pela Corte local. (AgInt no AREsp n. 1.786.252/RJ, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 20.5.2021)

(III) Da rescisão contratual e da restituição integral dos valores pagos

Reconhecida a relação de consumo e a natureza de compromisso de compra e venda, a solução do caso é direta.

O atraso de dezenove meses na entrega do empreendimento é fato incontroverso. Tratando-se de inadimplemento absoluto, dado que a prestação tornou-se inútil ao adquirente, que manifestou tempestivamente seu desinteresse na manutenção do vínculo, a rescisão contratual por culpa exclusiva da incorporadora é medida que se impõe, com efeitos retroativos.

A restituição integral das parcelas pagas decorre diretamente do art. 53 do CDC e da tese fixada por esta Corte no Tema 577 dos Recursos Repetitivos, segundo a qual, rescindido o contrato por culpa exclusiva da vendedora, as parcelas pagas devem ser devolvidas imediatamente e em sua integralidade. A Súmula n. 543/STJ consagra o mesmo entendimento. A pretensão da recorrente de reter qualquer parcela dos valores recebidos carece de fundamento jurídico, na medida em que a rescisão decorreu do seu próprio inadimplemento.

(IV) Da comissão de corretagem

Quanto à questão da restituição da comissão de corretagem, o Tema 938 desta Corte reconheceu a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado do preço total e do valor da comissão. No caso dos autos, foi firmado "Termo de Ciência, Compromisso e Recibo" individualizando a comissão de R\$ 47.330,40, paga diretamente aos corretores.

A questão a ser definida é determinar quem deve suportar esse custo na hipótese de rescisão por culpa exclusiva da incorporadora.

A resposta encontra-se na própria lógica do efeito retroativo da rescisão e na proteção consumerista. Rescindido o contrato por inadimplemento absoluto da vendedora, as partes devem ser repostas ao estado anterior. Todos os desembolsos realizados pelo adquirente em razão do negócio frustrado, inclusive a comissão de corretagem, que foi despesa necessária à celebração do contrato, constituem dano emergente que deve ser suportado pela parte que deu causa ao desfazimento, nos termos dos arts. 389 e 402 do Código Civil.

O fato de a comissão ter sido paga diretamente aos corretores e não à recorrente não afasta essa responsabilidade. A comissão de corretagem integra o custo total da operação imobiliária, sendo despesa que o adquirente jamais teria realizado não fosse o contrato posteriormente rescindido por culpa da incorporadora. Trata-se, portanto, de parcela que compõe o dano ressarcível.

O Tema 938 resolve a quem incumbe pagar a corretagem no momento da contratação. O que ora se examina é a responsabilidade civil decorrente da inexecução contratual. Essas são operações jurídicas inteiramente distintas, a primeira diz respeito à alocação contratual de um encargo; a segunda, às consequências do inadimplemento. O

devedor que descumpre a obrigação responde por todas as perdas e danos que der causa, nos termos do art. 389 do Código Civil, incluídas as despesas que o credor realizou em função do negócio que o inadimplente inviabilizou. Admitir conclusão diversa seria premiar o inadimplente, que, além de deixar de cumprir sua obrigação principal, ainda reteria, indevidamente, os custos de transação suportados pelo adquirente para a celebração do contrato rescindido.

Registre-se, ainda, que a questão da restituição da corretagem em hipóteses de rescisão por culpa da incorporadora vem sendo objeto de apreciação por esta Corte, havendo precedentes que reconhecem o caráter ressarcível desse encargo, exatamente pelo fundamento ora adotado: os arts. 389 e 402 do Código Civil, combinados com o sistema protetivo do art. 53 do CDC, não permitem que o adquirente suporte prejuízos decorrentes do inadimplemento imputável exclusivamente ao fornecedor.

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. OCORRÊNCIA DE FORTUITO EXTERNO E CULPA DE TERCEIROS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 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. A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de fortuito externo ou culpa de terceiros para o atraso na conclusão do loteamento, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Nos casos de resolução do contrato por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem.

Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (AREsp 2.868.054/GO, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, Dje 5.5.2025)

(V) Da alegada violação do dever de fundamentação (art. 489, §1º, do CPC)

A alegação não prospera. O acórdão recorrido, ainda que de forma sintética, examinou as questões centrais da controvérsia, fundamentando suas conclusões em precedentes desta Corte e do próprio TJSP. O dever de fundamentação não exige que o órgão julgador rebata individualmente cada argumento das partes, mas apenas que enfrente as questões jurídicas capazes de infirmar a conclusão adotada, o que foi observado no caso concreto. Ademais, a alegação foi formulada de forma genérica nas razões do recurso especial, sem indicação precisa dos pontos omissos, atraindo o óbice da Súmula n. 284/STF.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa parte, nego-lhe provimento, mantendo o acórdão recorrido que determinou a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelo recorrido, inclusive a comissão de corretagem.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da causa.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.193.885 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0017329-6

Número de Origem:
10200701220238260100

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.

ADVOGADOS : TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - RJ197499

TASSIA RUSCHEL IBRAHIM - SP410545

RECORRIDO : FABRICIO DE SOUZA RESENDE

ADVOGADA : BRUNA ANTIQUEIRA - SP344169

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026