



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2870777 - RS (2025/0063752-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADO : **THIAGO MAHFUZ VEZZI - RS095709A**
AGRAVADO : **FRANCIELE BOEIRA TERRES**
AGRAVADO : **TIAGO CORDEIRO LEOPOLDO**
ADVOGADO : **GUILHERME EDUARDO SIMÃO LISBÔA - RS082017**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANOS MORAIS. REVISÃO DO JULGADO. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, no qual a parte agravante alegou violação aos arts. 402, 403, 421, 422, 725, 884 e 927 do Código Civil.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, considerando a ausência de previsão contratual clara e prévia; (ii) saber se estão configurados danos morais indenizáveis em razão do atraso na entrega do imóvel e dos vícios construtivos constatados.

III. Razões de decidir

3. A ausência de previsão contratual clara e prévia acerca da comissão de corretagem impede sua transferência ao comprador, conforme entendimento consolidado no Tema 960 do STJ.

4. A configuração de danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel e dos vícios construtivos foi reconhecida pela instância de origem com base no conjunto fático-probatório, sendo inviável sua revisão em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. A pretensão de reexame das cláusulas contratuais e das provas dos autos esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2870777 - RS (2025/0063752-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADO : **THIAGO MAHFUZ VEZZI - RS095709A**
AGRAVADO : **FRANCIELE BOEIRA TERRES**
AGRAVADO : **TIAGO CORDEIRO LEOPOLDO**
ADVOGADO : **GUILHERME EDUARDO SIMÃO LISBÔA - RS082017**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANOS MORAIS. REVISÃO DO JULGADO. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, no qual a parte agravante alegou violação aos arts. 402, 403, 421, 422, 725, 884 e 927 do Código Civil.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, considerando a ausência de previsão contratual clara e prévia; (ii) saber se estão configurados danos morais indenizáveis em razão do atraso na entrega do imóvel e dos vícios construtivos constatados.

III. Razões de decidir

3. A ausência de previsão contratual clara e prévia acerca da comissão de corretagem impede sua transferência ao comprador, conforme entendimento consolidado no Tema 960 do STJ.

4. A configuração de danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel e dos vícios construtivos foi reconhecida pela instância de origem com base no conjunto fático-probatório, sendo inviável sua revisão em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. A pretensão de reexame das cláusulas contratuais e das provas dos autos esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Gold Sikinós Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal.

Nas razões do recurso especial, a parte agravante alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 402, 403, 421, 422, 725, 884 e 927 do Código Civil.

Afirma que: *"No caso em questão, considerando que o contrato inclui uma cláusula penal por atraso estabelecida, não é cabível uma sentença que determine o pagamento de aluguéis, uma vez que a cumulação é impossível, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Tema 970). Isso ocorre porque a condenação ao pagamento de aluguéis durante o período de atraso é equiparada a perdas de lucro, o que, segundo a interpretação do STJ, não é devida. Não é admissível que a cláusula penal moratória seja cumulada com indenização por alugueres pagos, em razão de nascerem do mesmo fato gerador (inadimplemento), devendo ser excluída a penalidade de multa moratória, sob pena de "bis in idem". Desse modo, é indevida a exigência dessa multa no caso, o que poderia acarretar enriquecimento sem causa da parte, sendo vedado em nosso ordenamento. (...). necessário se faz que seja afastada a cumulação de restituição de alugueres e cláusula penal"* (e-STJ fls. 620-622).

Sustenta que: *"Este C. Superior Tribunal de Justiça, em julgamento firmado sob o rito dos recursos repetitivos, estipulou em decisão que é válida a cláusula contratual que transfere ao comprador do imóvel a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, devendo as causas de idêntica controvérsia serem decididas aplicando-se a tese firmada. Ainda, cabe o registro do*

Superior Tribunal de Justiça, para o qual a comissão de corretagem é devida quando a prestação do corretor é exitosa" (e-STJ fl. 623).

Argumenta que: *"no que tange aos danos emergentes, não restaram configurados, vez que há patente ausência de provas" (e-STJ fl. 624).*

Defende a inexistência de danos morais indenizáveis (e-STJ fl. 629).

O recurso especial foi inadmitido em razão da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e 282 e 356/STF.

Em agravo em recurso especial, a recorrente impugnou os óbices.

Não foi apresentada contraminuta ao agravo em recurso especial (e-STJ fl. 739).

É o relatório.

VOTO

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo em recurso especial, passa-se à análise do recurso especial.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos fáticos e jurídicos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho tanto a decisão agravada pelos fundamentos anteriormente expostos, como os precedentes jurisprudenciais apresentados, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 663-667):

[...]. No que se refere à comissão de corretagem, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial Representativo de Controvérsia nº 1.601.149-RS, julgado em 13/06/2018, fixou a seguinte tese repetitiva: "Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (Tema 960).

Cabe transcrever excerto do voto-vista vencedor, proferido pelo eminente Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, bastante esclarecedor dos fundamentos da tese acima transcrita, in verbis: (...)Na Faixa 1, conforme destacado na referida peça processual, "não há comercialização dos imóveis no mercado, inexistindo envolvimento de imobiliárias, corretores e construtoras/incorporadoras na sua venda" (e-STJ fl. 588), não havendo, pois, nenhuma margem para a cobrança da comissão de corretagem. No mesmo sentido segue a manifestação apresentada pela Advocacia-Geral da União: "(...) O PMCMV Faixa 1 é

destinado a pessoas de baixa renda, com altíssimo percentual de subvenção, contando com recursos do OGU (Orçamento Geral da União). Na referida modalidade há a intermediação dos Municípios ou entidades organizadoras, que indicam os beneficiários do programa por meio de regras específicas. Quanto ao PMCMV Faixa 1, urge esclarecer que nunca foi permitida cobrança de qualquer valor a título de remuneração pela intermediação realizada na aquisição do imóvel, por absoluta incompatibilidade desta cobrança com o modelo legalmente previsto para a modalidade do PMCMV em apreço. Ora, na modalidade do PMCMV Faixa 1, a distribuição dos imóveis é realizada por meio das Prefeituras locais, mediante prévio cadastro das famílias de baixa renda e é o próprio Fundo (FAR / FDS) que figura como vendedor do imóvel, de modo que não há a participação de Construtoras ou de qualquer outro interveniente na operação" (e-STJ fl. 545 - grifou-se).

Nesse ponto, portanto, alinho-me às considerações desenvolvidas no voto do Relator, também entendendo que, "na Faixa 1, como não há venda direta das construtoras aos beneficiários do programa, mas seleção por meio de critérios sociais, conjugada com sorteio, não há campo para a intermediação imobiliária, sendo descabida eventual cobrança da comissão de corretagem".(....) (Grifos meus)

No caso, a negociação não envolveu a Faixa 1 do Programa referido. Como consequência, a princípio não se verifica qualquer ilegalidade no repasse da comissão de corretagem ao consumidor, desde que atendidas as condicionantes impostas pelo Superior Tribunal de Justiça.

Assentada, em tese, a legalidade da cláusula que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, resta saber se, na hipótese dos autos, houve tal estipulação e se foi feita de forma clara e prévia perante os promitentes compradores.

Ocorre que, conforme já identificado na sentença hostilizada, não houve tal previsão no contrato entabulado entre as partes, em especial no quadro resumo e na sua cláusula terceira (evento 3, PROCJUDIC1, fls. 32/45; evento 3, PROCJUDIC2, fls. 1/29), circunstância que, na linha da orientação jurisprudencial acima destacada, obsta o repasse do encargo ao consumidor, ao contrário do que constou na tese recursal. Cabe frisar, ainda, que a comissão não integra o preço do imóvel, tratando-se de rubrica apartada, relativa ao trabalho de intermediação imobiliária, calculada em percentual que tem aquele preço como referência e base de cálculo, o que torna descabida a sua amortização do valor da aquisição.

Logo, mantenho a condenação da parte ré à restituição do valor de R\$ 2.626,80 (dois mil, seiscentos e vinte e seis reais e oitenta centavos), despendido a título de comissão de corretagem (evento 3, PROCJUDIC3, fl. 32), na forma dobrada, ausente impugnação recursal específica quanto ao ponto.

Destarte, no tópico, nego provimento ao apelo.

5. Juros de obra.

Os juros de obra configuram encargos imputados ao promitente comprador, pela instituição financeira com a qual firmado o financiamento, até a entrega do imóvel/expedição da carta de habitação, para fins de custeio da construção da obra, sem amortização do saldo devedor do financiamento.

Dessa forma, o atraso injustificado da entrega do empreendimento pela construtora acarreta prejuízo ao promitente comprador, visto que, quanto maior a demora na entrega, mais cobranças de juros de obra serão realizadas.

No caso dos autos, ao contrário do quanto defendido nas razões recursais, há prova suficiente dos pagamentos realizados pelos autores a título de juros de obra, conforme se verifica do extrato acostado aos autos de origem (evento 3, PROCJUDIC3, fls. 14/24).

Assim, reconhecida a responsabilidade da construtora em razão de atraso na entrega da obra (fato incontroverso nos autos, notadamente porque não impugnado nas razões recursais), deve a ré arcar com os juros e correção monetária adimplidos pelos consumidores em razão da extensão do prazo de entrega do imóvel, no qual não houve amortização de sua dívida.

(...)

Nego provimento ao recurso no ponto, portanto, mantendo a condenação imposta pela sentença.

6. Cláusula penal moratória. Inversão em favor do promitente comprador.

Na petição inicial, os autores postularam no item "III", subitem "iii", a condenação da ré "ao pagamento de multa moratória no percentual de 2% (dois por cento) incidente sobre os valores efetivamente pagos para construtora demandada" com fulcro na cláusula 6.1 do contrato.

Assim enuncia o referido dispositivo contratual (evento 3, PROCJUDIC2, fl. 16):

(...)

(...)

Acerca do tema, o Superior Tribunal de Justiça apresentou o julgamento do Tema 971, fixando a tese para os fins repetitivos nos seguintes termos: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial".

Do excerto do acórdão que julgou os REspS Nº 1.614.721 – DF e Nº 1.631.485 – DF (Tema 971) extrai-se que, seja por princípios gerais do direito, seja pela principiológica adotada no CDC, ou, ainda, por imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de estipular cláusula penal exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora

ou de inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença, de maneira que, prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto.

Nesse passo, necessário reconhecer a possibilidade de fixação de multa moratória, em favor dos autores/promitentes compradores, diante do atraso na entrega do empreendimento, fato incontroverso nos autos, ausente impugnação recursal a respeito.

Assim a inversão se encontra em absoluta consonância com o entendimento do STJ e desta Câmara, não havendo falar, portanto, em ofensa aos postulados da força obrigatória dos contratos e da autonomia privada.

Sendo esta a única insurgência da parte ré com relação à inversão da cláusula penal moratória, inexistindo qualquer impugnação a respeito da base de cálculo e critérios moratórios aplicados pelo juízo de origem, mantenho a sentença no ponto.

(...)

(...)

8. Dano moral. Caracterização.

A tutela jurídica dos danos extrapatrimoniais está positivada nos arts. 5º, X, da CF/88 e no art. 186 do CC, que assim dispõem: Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

(...). Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No entanto, face à ausência de definição legal, coube à doutrina e à jurisprudência delinear os contornos jurídicos desse instituto.

Nesse contexto, doutrina majoritária entende que os danos morais - também denominados imateriais ou extrapatrimoniais - constituem ofensa à dignidade da pessoa humana e a direitos da personalidade, conforme magistério de Cristiano Chaves de Farias: O dano moral é categoria cuja construção é fundamentalmente jurisprudencial, apoiada nos contributos de gerações sucessivas de juristas. Quem quiser conhecê-lo deve ir à doutrina e aos julgados.(...) Aproximar o dano moral com o princípio da dignidade da pessoa humana é um exercício indispensável para todos que verdadeiramente queiram construir um direito civil constitucional. A dignidade é um valor ético, parte da própria existência do ser humano. Por isso, ela antecede e fundamenta a ordem política,

inserindo a pessoa como protagonista do sistema jurídico em duas dimensões: uma negativa, no sentido de evitar qualquer atentado à necessária estima e respeito à inerente dignidade de cada ser humano; uma positiva, determinando que o ordenamento propicie um ambiente de liberdade com a concessão de um mínimo invulnerável para que todos possam desenvolver as suas aptidões e exercer os seus fins de acordo com condições verdadeiramente humanas."

Conceituando os danos morais como ofensa a atributo da personalidade, precisa é a lição de Anderson Schreiber: Figura de notável importância na prática judicial brasileira, o dano moral consiste justamente na lesão a um atributo da personalidade humana. Assim, a lesão a qualquer dos direitos da personalidade, sejam expressamente reconhecidos ou não pelo Código Civil, configura dano moral. À conceituação do dano moral como lesão à personalidade opõe-se outro entendimento bastante difundido na doutrina e jurisprudência brasileiras, segundo o qual o dano moral consistiria na 'dor, vexame, sofrimento ou humilhação'. Tal entendimento, frequente em nossas cortes, tem a flagrantes desvantagem de deixar a configuração do dano moral ao sabor das emoções subjetivas da vítima.

O reconhecimento de danos morais em hipóteses de atraso na entrega de unidade habitacional destinada à moradia decorre da angústia sofrida pelo comprador, principalmente o de baixa renda, que visualiza na aquisição da casa própria segurança e estabilidade que notoriamente decorrem do próprio fato.

Ademais, mesmo quando baseada a demanda apenas nos danos ditos lógicos decorrentes de tal sorte de ocorrência, usualmente, verifica-se com base na duração do atraso e na intensidade da tentativa do promitente-comprador em obter solução para o descumprimento contratual da construtora.

(...)

No caso em apreço, a entrega do imóvel estava aprazada para 31/05/2013, data que poderia ser prorrogada para novembro de 2013 em razão da cláusula de tolerância de 180 dias (cláusula 5.4). Todavia, de acordo com o relato dos autores, a imissão na posse ocorreu em novembro de 2014, fato incontroverso.

Como se observa, o atraso relativo à entrega do imóvel é superior a um ano - cerca de um ano e meio, se desconsiderada a cláusula de tolerância -, situação capaz de incutir relevante e concreta aflição e angústia aos adquirentes, os quais tiveram de residir com os pais da autora, adiando sobremaneira a concretização da moradia na unidade adquirida ainda em 2011.

Aliado a isso, foram demonstrados os vícios construtivos no imóvel recém entregue, envolvendo infiltrações, mofo nos rodapés, descascamento de tinta, contexto que reforça a frustração das expectativas dos autores com o negócio concretizado com a ré.

Em relação ao quantum indenizatório, saliento que deve ser fixado considerando as circunstâncias do caso, o bem jurídico lesado, a situação pessoal do autor, inclusive seu conceito, o potencial econômico do ofensor, a ideia de atenuação dos prejuízos do demandante e o sancionamento do réu a fim de que não volte a praticar atos lesivos semelhantes contra outrem.

Considerando os precedentes desta 19ª Câmara Cível em situações análogas, entendo que deve ser fixado o valor de R\$ 7.000,00 para reparação do dano moral sofrido pela parte autora, montante que se mostra suficiente para compensar o atraso na entrega do bem adquirido, à vista das circunstâncias do inadimplemento contratual, devidamente corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora, o que será apreciado no tópico seguinte (item 9).

Desse modo, justifica-se a procedência da pretensão de indenização por danos morais, comportando modificação a sentença no ponto.

[...]

Inicialmente, no que tange à “comissão de corretagem” e “juros de obra”, a Câmara Julgadora consignou, resumidamente: “[...] Orientação do Colendo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial representativo de controvérsia nº 1.601.149-RS (Tema 960, STJ), julgado em 13.06.2018, em tese repetitiva: “Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”. Caso em que o contrato que embasa a relação entre as partes nada prevê acerca da cobrança de comissão de corretagem, sendo devida a restituição dos valores pagos pela parte autora. Sentença confirmada. JUROS DE OBRA. Produzida prova a respeito da cobrança e pagamento do encargo, cabível a restituição dos valores pagos a título de juros de obra pela parte adquirente do bem a partir da data em que configurado o atraso na entrega da obra”.

Relativamente à comissão de corretagem, o entendimento manifestado no acórdão recorrido está em sintonia com a tese fixada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça por ocasião do julgamento do Recurso Especial n. 1.601.149/RS – Tema 960 dos Repetitivos, nos seguintes termos: “Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”. (Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; Rel. p/ Acórdão o Min. Ricardo Villas Bôas Cueva; Publicação: 15-08-2018; Trânsito em Julgado: 05-02-2019)

Igualmente, quanto aos juros de obra, a conclusão adotada encontra guarida na orientação firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça a partir do julgamento do Recurso Especial n. 1.729.593/SP – Tema 996, sob a sistemática dos Recursos Repetitivos, em acórdão assim ementado:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 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, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(Rel. Min. Marco Aurélio, Bellizze, DJe 27-09-2019)

Assim, deve ser negado seguimento ao recurso, no ponto, nos termos do inciso I do art. 1.030 do CPC.

Não bastasse, outra não é a conclusão senão a de que a reforma do acórdão recorrido com a desconstituição de suas premissas, nos termos em que pretendida, demanda necessário reexame de circunstâncias fáticas e disposições contratuais peculiares à causa, o que, contudo, é vedado em âmbito de recurso especial, a teor dos enunciados 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça (“A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial” e “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”).

A propósito: “[...] a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória e reanálise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.” (AgInt no AREsp 1227134/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 09/10/2019); “[...] É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. (...) A revisão do acórdão recorrido no tocante ao descumprimento do dever de informação esbarra nos óbices das Súmula n.ºs 5 e 7 do STJ”. (AgInt no REsp n. 1.961.498/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023)

No tocante aos “danos emergentes” e “danos morais”, inegável a constatação de que a análise das razões recursais e a reforma do acórdão recorrido com a desconstituição de suas premissas, nos moldes como pretendida, demanda incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que, contudo, é vedado em âmbito de recurso especial, a teor da Súmula 07/STJ (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”).

A propósito: “[...] O acolhimento da pretensão recursal, no sentido de alterar a conclusão quanto aos danos materiais e morais, esbarraria no óbice da Súmula 7 do STJ, pois não é possível desconstituir a análise fática expendida pela Corte de origem, que levou em consideração concretamente o acervo fático-probatório da demanda.” (AgInt no AREsp 1071044/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 31/05/2021, DJe 04/06/2021)

Quanto ao mais, não tratou a Câmara Julgadora, ausente, pois, o prequestionamento, sendo que não foram opostos embargos de declaração pela ora recorrente para sanar eventual omissão do julgado, o que atrai a incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

Outrossim, “[...] Com relação à alínea c do permissivo constitucional, melhor sorte não socorre a recorrente, pois, segundo a jurisprudência desta Corte, a incidência das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ implica também a inviabilidade do recurso fundado na divergência jurisprudencial.”

(AREsp 2411027, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJe 23/10/2023)

Assim sendo, inviável a admissão do recurso.

III. Ante o exposto, NEGOU SEGUIMENTO ao recurso em razão dos Temas 960 e 996 do STJ e NÃO ADMITO quanto ao mais [...].

Nesse contexto, o acórdão recorrido deixou registrado que: "Assentada, em tese, a legalidade da cláusula que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, resta saber se, na hipótese dos autos, houve tal estipulação e se foi feita de forma clara e prévia perante os promitentes compradores. Ocorre que, conforme já identificado na sentença hostilizada, não houve tal previsão no contrato entabulado entre as partes, em especial no quadro resumo e na sua cláusula terceira (evento 3, PROCJUDIC1, fls. 32/45; evento 3, PROCJUDIC2, fls. 1/29), circunstância que, na linha da orientação jurisprudencial acima destacada, obsta o repasse do encargo ao consumidor, ao contrário do que constou na tese recursal. Cabe frisar, ainda, que a comissão não integra o preço do imóvel, tratando-se de rubrica apartada, relativa ao trabalho de intermediação imobiliária, calculada em percentual que tem aquele preço como referência e base de cálculo, o que torna descabida a sua amortização do valor da aquisição. (...). *"Caso em que o contrato que embasa a relação entre as partes nada prevê acerca da cobrança de comissão de corretagem, sendo devida a restituição dos valores pagos pela parte autora. Sentença confirmada"* (e-STJ fls. 563 e 574-575).

Nesse contexto, a alteração dessas premissas firmadas pela Corte estadual esbarraria nas vedações de nova incursão nas cláusulas contratuais pactuadas entre as partes e de reexame do conjunto fático-probatório por esta via do recurso especial, o que é inviável, diante da incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte, no caso.

Nessa direção, vejam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022, II, do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a

controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. É indevida a taxa de fruição após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica pelo compromissário comprador

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.224.390/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO. INOCORRÊNCIA. CORRÉ INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO E LEGALIDADE DA COBRANÇA NÃO COMPROVADOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5, 7 E 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão adotada na origem acerca da legitimidade passiva do banco teve por base os elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão diante da incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

2. É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

3. A revisão do acórdão recorrido no tocante ao descumprimento do dever de informação esbarra nos óbices das Súmula n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.961.498/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ademais, o Colegiado estadual, ao julgar a causa com base nas provas dispostas nos autos, concluiu que: *"Aliado a isso, foram demonstrados os vícios construtivos no imóvel recém entregue, envolvendo infiltrações, mofo nos rodapés, descascamento de tinta, contexto que reforça a frustração das expectativas dos*

autores com o negócio concretizado com a ré. (...). Desse modo, justifica-se a procedência da pretensão de indenização por danos morais" (e-STJ fl. 569).

Nesse sentido, verifico que a revisão do entendimento de que ficou configurado o dano moral no presente caso, demandaria nova investigação acerca dos fatos e provas contidos no processo, de modo que o recurso especial esbarra na Súmula n. 7 do STJ.

Guardadas as particularidades, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO E PARADIGMA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. EXAGERO NÃO CONSTATADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. (...).

2. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, bem como a análise da cláusula de tolerância na entrega do imóvel, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmula 7 do STJ.

3. É entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.

4. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de dois anos e oito meses na entrega do imóvel. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

5. (...).

6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.367.859/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/6/2019, DJe de 25/6/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.

(...)

2. O acolhimento da tese de inexistência de ato ilícito ou de dano a ser indenizado demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.146.518/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/10/2022, D Je de 4/11/2022.)

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial** em razão dos fundamentos acima descritos.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 17% (dezessete por cento), devidos pela parte agravante, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.870.777 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0063752-1

Número de Origem:

00111500470245 111500470245 11500470245 50007131720158212001

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GOLD SIKINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - RS095709A

AGRAVADO : FRANCIELE BOEIRA TERRES

AGRAVADO : TIAGO CORDEIRO LEOPOLDO

ADVOGADO : GUILHERME EDUARDO SIMÃO LISBÔA - RS082017

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025