SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868054 - GO (2025/0068160-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MAANAIM ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	GISELLE FERNANDES DE PAULA - GO029361 NILEIA CHRISTINA SILVÉRIO DO COUTO - GO029598
AGRAVADO	:	LEIDIANE DE JESUS SILVEIRA
ADVOGADO	:	CARMINO FERREIRA DOS SANTOS - GO019794

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA47133806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 29/04/2025 18:09:55
Publicação no DJEN/CNJ de 05/05/2025. Código de Controle do Documento: a82e5d72-1093-4570-be42-012c5ad493ef

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 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA47133806 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 29/04/2025 18:09:55
Publicação no DJEN/CNJ de 05/05/2025. Código de Controle do Documento: a82e5d72-1093-4570-be42-012c5ad493ef

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868054 - GO (2025/0068160-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MAANAIM ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	GISELLE FERNANDES DE PAULA - GO029361 NILEIA CHRISTINA SILVÉRIO DO COUTO - GO029598
AGRAVADO	:	LEIDIANE DE JESUS SILVEIRA
ADVOGADO	:	CARMINO FERREIRA DOS SANTOS - GO019794

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA46924654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:32
Código de Controle do Documento: 9350aaff-ac50-42cf-b6db-6cdf534ef2e1

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MAANAIN ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (MAANAIN) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. FUNDAMENTOS DA SENTENÇA DISSOCIADOS DA CAUSA DE PEDIR. JULGAMENTO ULTRA PETITA CONFIGURADO. TRECHO DECOTADO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. MOROSIDADE DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS. RISCO DO EMPREENDIMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELA APELADA. SÚMULA 543 DO STJ. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM.*
> *1. A decisão judicial deve estar adstrita ao pedido constante na petição inicial, sendo certo que, havendo decisão além daquele almejado na exordial (arts. 141 e 492 do CPC), resta configurado o julgamento ultra petita, cabendo o decote da parte excedente.*
> *2. O atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento por culpa da promitente vendedora justifica a rescisão contratual.*
> *3. Os fatores relacionados à alegada morosidade e exigência dos entes públicos que teriam motivado o atraso na execução das obras de infraestrutura relacionam-se com o risco do empreendimento, não sendo possível atribuir a responsabilidade a terceiros, porquanto é inerente à própria atividade desenvolvida pela promitente vendedora, não se caracterizando como culpa de terceiros ou fortuito externo.*
> *4. Uma vez configurada a culpa exclusiva da promitente vendedora, ora apelante, pela rescisão contratual, a restituição deve ser integral e imediata dos valores pagos pela promitente compradora, ora apelada, consoante enunciado da Súmula 543, do Superior Tribunal de Justiça, não havendo se falar em retenção de qualquer valor.*
> *5. Ainda, inexistindo culpa da compradora na rescisão do contrato, deve-lhes ser restituído o valor pago a título de comissão de corretagem.*
> *RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO* (e-STJ, fl. 571/572).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 658/666).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA46924654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:32
Código de Controle do Documento: 9350aaff-ac50-42cf-b6db-6cdf534ef2e1

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 ajuizada por LEIDIANE DE JESUS SILVEIRA contra a ora insurgente, em virtude de atraso na entrega do empreendimento.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, MAANAIN alegou a violação dos arts. 393, 399, 722 e 724 do CC, e 12, § 3º, III, do CDC, ao sustentar **(1)** a ocorrência de fortuito externo advindo das exigências feitas pelo Ministério Público Estadual, e da culpa de terceiros consubstanciada na demora excessiva dos órgãos públicos para a concessão das licenças exigidas pela legislação, o que afasta a sua responsabilidade pelo atraso no cronograma das obras; e **(2)** que é indevida a restituição do valor cobrado a título de comissão de corretagem.

(1) Da ocorrência de fortuito externo e da culpa de terceiros

Sobre esses temas, ao julgar o recurso de apelação interposto pela ora recorrente, o TJGO assim se pronunciou:

> *Impende salientar que os fatores relacionados à alegada morosidade e exigência dos entes públicos/concessionária de serviço público que teriam motivado o atraso na execução das obras de infraestrutura relacionam-se com o risco do empreendimento, não se podendo dividir ou atribuir a responsabilidade a terceiros, porquanto é inerente à própria atividade desenvolvida pela apelante, não se caracterizando como culpa de terceiros ou fortuito externo.*
> *Ademais, ao estipular o prazo para início e conclusão das obras de infraestrutura, a construtora já deve considerar a possibilidade de ocorrência de imprevistos e infortúnios, tanto que estabelecido um prazo de carência de 180 dias.*
> *Não obstante as exigências feitas pelo Ministério Público e a alegada morosidade da SANEAGO e SEMAD, observa-se também que não havia sido concluída a pavimentação asfáltica e o meio-fio.*
> *Nesse contexto, inegável o descumprimento contratual da apelante, tendo em vista que as obras relativas à infraestrutura do loteamento não foram concluídas dentro do prazo especificado no contrato.*
> *Por conseguinte, uma vez configurada a culpa exclusiva da promitente vendedora/apelante pelas rescisões contratuais, as restituições devem ser integrais e imediatas dos valores pagos pelo promitente compradora/apelada, consoante enunciado da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça* (e-STJ, fl. 580).

Da leitura dos fundamentos acima transcritos, verifica-se que a revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer a existência de justa causa para o atraso na entrega do empreendimento, não prescindiria do 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.

A propósito, veja-se o seguinte precedente:

Documento eletrônico VDA46924654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:32
Código de Controle do Documento: 9350aaff-ac50-42cf-b6db-6cdf534ef2e1

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

***2. No caso, reconhecer caso fortuito ou força maior, no atraso da entrega do imóvel, exige o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial**.*

3. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a aplicação das Súmulas n. 284 do STF e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.882.113/MG, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado aos 22/11/2021, DJe de 26/11/2021 - sem destaque no original)

(2) Da retenção da comissão de corretagem

Por sua vez, o Tribunal goiano consignou que, estando configurada a culpa da incorporadora pela rescisão contratual, a comissão de corretagem deve ser restituída ao comprador, entendimento que encontra amparo na jurisprudência desta Corte, conforme os precedentes abaixo:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO PROMITENTE - VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

***1. 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 nº 568/STJ**.*

2. Para a configuração da divergência, os acórdãos confrontados devem apresentar similitude de base fática capaz de ensejar decisões conflitantes, o que não é a hipótese dos autos.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt nos EAREsp n. 2.352.012/GO, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado aos 17/12/2024, DJe de 20/12/2024)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. [...]

2. Alterar as conclusões do Tribunal de origem - quanto à aplicação do

Documento eletrônico VDA46924654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:32
Código de Controle do Documento: 9350aaff-ac50-42cf-b6db-6cdf534ef2e1

> *CDC no caso, legitimidade passiva da agravante e culpa pela não concretização do contrato - demandaria nova incursão nas provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.*
> ***3. "Esta Corte entende que, 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. Precedentes**.*
> *Incidência da Súmula 83/STJ." (AgInt no AREsp 1858016/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).*
> *4. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp n. 1.943.890/RJ, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado aos 26/10/2021, DJe de 4/11/2021 - sem destaque no original)

Incidência, à hipótese, da Súmula n. 83 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA46924654 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:32
Código de Controle do Documento: 9350aaff-ac50-42cf-b6db-6cdf534ef2e1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.868.054 / GO

Número Registro: 2025/0068160-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
564900207 56490020720228090097

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MAANAIM ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: GISELLE FERNANDES DE PAULA - GO029361
	NILEIA CHRISTINA SILVÉRIO DO COUTO - GO029598
AGRAVADO	: LEIDIANE DE JESUS SILVEIRA
ADVOGADO	: CARMINO FERREIRA DOS SANTOS - GO019794

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 28 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA47114538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/04/2025 00:48:15
Código de Controle do Documento: c4f3991e-515b-4cec-948d-edb5d42ca0bc

Documento eletrônico VDA47114538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/04/2025 00:48:15
Código de Controle do Documento: c4f3991e-515b-4cec-948d-edb5d42ca0bc