SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2873582 - GO (2025/0072973-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	LAGOA QUENTE HJR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448 LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445 MARIANA COSTA MUSSI - GO055864 ZARA SCARTEZINI CAMARGOS - GO053594 MATHEWS CUNHA BORGES - GO059870
AGRAVADO	:	ALESSANDRO TEIXEIRA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	KEILA SILVA DA CRUZ
ADVOGADA	:	MÁRCIA APARECIDA TEIXEIRA - GO024598

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. MULTA CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/2018. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 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 artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais.

2. O Tribunal de origem afastou a aplicação do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018, por entender que a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva da vendedora, inviabilizando a retenção de até 50% dos valores pagos. Determinou a restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, e aplicou multa contratual de 10% sobre os valores pagos.

3. O recurso especial foi inadmitido pelo Tribunal de origem, com fundamento na necessidade de reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, vedados pelas Súmulas 5 e 7 do STJ, além de obstar a análise do alegado dissídio jurisprudencial.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA51829974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 28/10/2025 14:10:41
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 793fe0ec-20d2-4697-80d2-12e29edd9d44

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível aplicar o art. 67-A da Lei nº 13.786/2018 para permitir a retenção de até 50% dos valores pagos e da comissão de corretagem, considerando a culpa exclusiva da vendedora pela rescisão contratual.

III. Razões de decidir

5. A rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva da vendedora, em razão de atraso injustificado na entrega do imóvel, o que afasta a aplicação do art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, que se aplica apenas em casos de inadimplemento absoluto do adquirente.

6. A restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, está em conformidade com a Súmula 543 do STJ, que determina a devolução integral em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor.

7. A análise do recurso especial demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial alegado não pode ser conhecido, pois está apoiado em fatos e não na interpretação da lei, sendo também obstado pela Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

9. 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, 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, 28 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA51829974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 28/10/2025 14:10:41
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 793fe0ec-20d2-4697-80d2-12e29edd9d44

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2873582 - GO (2025/0072973-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	LAGOA QUENTE HJR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448 LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445 MARIANA COSTA MUSSI - GO055864 ZARA SCARTEZINI CAMARGOS - GO053594 MATHEWS CUNHA BORGES - GO059870
AGRAVADO	:	ALESSANDRO TEIXEIRA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	KEILA SILVA DA CRUZ
ADVOGADA	:	MÁRCIA APARECIDA TEIXEIRA - GO024598

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. MULTA CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/2018. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 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 artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais.

2. O Tribunal de origem afastou a aplicação do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018, por entender que a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva da vendedora, inviabilizando a retenção de até 50% dos valores pagos. Determinou a restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, e aplicou multa contratual de 10% sobre os valores pagos.

3. O recurso especial foi inadmitido pelo Tribunal de origem, com fundamento na necessidade de reexame de matéria fático-

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

probatória e interpretação de cláusulas contratuais, vedados pelas Súmulas 5 e 7 do STJ, além de obstar a análise do alegado dissídio jurisprudencial.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível aplicar o art. 67-A da Lei nº 13.786/2018 para permitir a retenção de até 50% dos valores pagos e da comissão de corretagem, considerando a culpa exclusiva da vendedora pela rescisão contratual.

III. Razões de decidir

5. A rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva da vendedora, em razão de atraso injustificado na entrega do imóvel, o que afasta a aplicação do art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, que se aplica apenas em casos de inadimplemento absoluto do adquirente.

6. A restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, está em conformidade com a Súmula 543 do STJ, que determina a devolução integral em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor.

7. A análise do recurso especial demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial alegado não pode ser conhecido, pois está apoiado em fatos e não na interpretação da lei, sendo também obstado pela Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

No apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado (e-STJ, fls. 381-382):

> *EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C /C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. MULTIPROPRIEDADE. EFEITO SUSPENSIVO. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MULTA POR INADIMPLEMENTO.*

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

RESTITUIÇÃO DO VALOR INTEGRAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

Não merece guarida o pedido de efeito suspensivo que deixa de observar o trâmite previsto no art. 1.012, §3º, do Código de Processo Civil.

Não há que se falar na aplicação do art. 67-A da Lei nº 4591/1964, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018, pois o patrimônio de afetação inserido no contrato por iniciativa da ré não pode representar óbice à reparação dos danos dos adquirentes, tais como eventuais prejuízos decorrentes do atraso na entrega da obra ou outras causas de inadimplemento da ré aos termos do contrato.

A demora injustificada na entrega de bem imóvel, além do prazo de tolerância, caracteriza o inadimplemento contratual por parte do promitente vendedor, devendo ser reconhecida a sua culpa pelo decreto da resolução do pacto.

Havendo expressa previsão acerca de multa em caso de inadimplemento da vendedora, é devida a sua condenação ao pagamento do percentual de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos.

Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem, haja vista a necessidade de restituição das partes ao estado anterior em que se encontravam. Orientação do STJ.

Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, inaplicável é a tese vinculante do Recurso Repetitivo de Tema n° 1.002/STJ, devendo os juros de mora incidir da citação, e não do trânsito em julgado da condenação. Precedentes do colendo Superior Tribunal de Justiça.

A incidência da taxa de fruição pressupõe o uso efetivo e indevido do imóvel e a demonstração de proveito econômico, cuja situação não restou demonstrada nos autos, uma vez que a parte requerida/recorrente não comprovou a ocupação do bem pelo autor/apelado durante eventual mora contratual.

Desprovido o recurso, majora-se a verba sucumbencial.

*APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, MAS DESPROVIDA.**

Esse acórdão foi integrado pelo julgamento dos embargos de declaração, assim ementado (e-STJ, fls. 441-443):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. RECURSO UTILIZADO PARA REDISCUSSÃO DO MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS.

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

> *I. CASO EM EXAME. Embargos de declaração opostos contra acórdão que julgou recurso de apelação em ação de rescisão contratual. A parte embargante alegou contradição quanto ao prazo de tolerância para a entrega das obras e omissão sobre a inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018. Requereu, ainda, a revisão da retenção de valores e comissão de corretagem.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A(s) questão(ões) em discussão consiste (m) em: (i) determinar se houve contradição quanto ao prazo de tolerância para entrega das obras; (ii) verificar se o acórdão foi omisso sobre a inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018; (iii) definir se houve omissão quanto à retenção de valores e devolução da comissão de corretagem.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR. 1. A contradição que enseja embargos de declaração é a contradição interna, ou seja, entre os fundamentos e o dispositivo da decisão, o que não se verifica no caso. 2. O acórdão analisou de forma clara e suficiente o prazo de tolerância previsto no contrato, afastando a alegada contradição. 3. Não houve omissão quanto à inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, pois o acórdão fundamentou a ausência de inadimplemento absoluto do adquirente, o que impede a aplicação da referida norma. 4. O acórdão também abordou a devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, conforme entendimento consolidado do STJ, afastando a aplicação do Tema 938. 5. A oposição de embargos de declaração não pode ser utilizada como instrumento para rediscutir o mérito da decisão já apreciada.*
> *IV. TESE. 1. A contradição que justifica embargos de declaração é aquela interna entre a fundamentação e o dispositivo da decisão. 2. A apreciação do prazo de tolerância para entrega das obras foi clara e está em conformidade com o contrato. 3. A Lei nº 13.786/2018 não se aplica a rescisões por inadimplemento do promitente vendedor. 4. A devolução integral dos valores pagos inclui a comissão de corretagem quando a rescisão ocorre por culpa do vendedor.*
> *V. DISPOSITIVO. Embargos de declaração rejeitados.**

No recurso especial, a recorrente aponta dissídio jurisprudencial quanto ao prazo de tolerância para a entrega de cada etapa do empreendimentode previsto em contrato. Alega violação ao art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, sustentando que o acórdão recorrido desconsiderou a possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos e da comissão de corretagem. (e-STJ, fls. 460-476).

Contrarrazões às fls. e-STJ 506-511.

O recurso especial foi inadmitido pelo Tribunal de origem, que entendeu que a pretensão demandaria reexame de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), além de considerar que a incidência da referida súmula também obsta a análise do alegado dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 515-518).

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

Contra essa decisão, interpôs-se o presente Agravo em Recurso Especial, no qual se reiteram os fundamentos do recurso especial, além de se contraditar a incidência do óbice da Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 522-531).

Contraminuta apresentada às fls. 536-538 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ, fl. 517):

> *Dito isso, verifico que o juízo de admissibilidade a ser exercido, neste caso, é negativo.*
>
> *Isso porque a análise de eventual ofensa ao dispositivo elencado encontra os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que a conclusão sobre o acerto ou desacerto do acórdão objurgado demandaria interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório dos autos, de modo a aferir, circunstancialmente, quanto à alegada retenção de 50% dos valores pagos, a título de multa, e a integralidade da taxa de corretagem.*
>
> *Afora, a incidência da referida súmula também obsta a análise do alegado dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.*
>
> *Isto posto, deixo de admitir o recurso.*

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Nessa linha, colhe-se os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem para negar provimento ao recurso de apelação interposto na origem (e-STJ, fls. 387-392):

> *Em suas razões recusais, inicialmente, defende a possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos pelos apelados, sob o argumento de que tal percentual está previsto na Lei nº 13.786/2018, a qual rege o contrato sob análise. Acrescenta que o empreendimento gerido pela recorrente possui patrimônio de afetação e que o distrato foi motivado pelos promitentes compradores.*

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

Em análise à pretensão recursal, não se olvida do fato de haver estipulação legal autorizando o emprego de cláusula penal impondo a retenção de até 50% do valor pago pelo imóvel adquirido em contrato de compra e venda, quando houver resilição do pacto por culpa do adquirente. É o que autoriza a lei do distrato, nos casos em que o contrato foi celebrado após a sua edição para as hipóteses em que o empreendimento adotou o regime de patrimônio de afetação.

Para melhor elucidação, deve ser transcrita a disposição contida no artigo 67- A, incluído à Lei do Distrato, pela Lei nº 13.786, de 2018, que dispõe:

> *Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente. (…) § 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo–se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.*

Portanto, após a modificação da Lei do Distrato, pela inclusão de referido dispositivo legal, havendo afetação de patrimônio para garantir prejuízos decorrentes da inviabilidade do empreendimento, o limite do percentual do valor da cláusula penal foi ali estabelecido em 50% (cinquenta por cento).

E isso se justificaria porque o empreendedor teria um custo mais elevado ao adotar tal disciplina, reservando parcela de seus bens numa quantia suficiente para ressarcir eventual prejuízo do comprador, em caso de frustração da empreitada.

Todavia, questão mais relevante se sobrepõe a esta. ***É que a rescisão contratual se deu por culpa da vendedora e não dos adquirentes.***

A existência de patrimônio de afetação não obsta a pretensão autoral. O patrimônio de afetação inserido no contrato por iniciativa da ré não pode representar óbice à reparação dos danos dos adquirentes, tais como eventuais prejuízos decorrentes do atraso na entrega da obra ou outras causas de inadimplemento da ré aos termos do contrato.

Desse modo, não há que se falar na aplicação do art. 67-A da Lei nº 4591/1964, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018, pois esse é expresso em delimitar sua própria incidência aos casos em que houver "distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente."

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

No presente caso, como será demonstrado, a resolução contratual ocorreu por inadimplemento absoluto da incorporadora/vendedora, o que afasta referida disciplina legal.

Assim, quanto à culpa pela rescisão, é importante observar que o contrato particular de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária previa um prazo de tolerância de 180 dias corridos, conforme se nota da cláusula oitava, parágrafo segundo do pacto (mov. 01, arq. 4).

Neste particular, embora a apelante defenda que teria um prazo de carência distinto para cada etapa da obra e que, portanto, não haveria se falar em inadimplemento, verifica-se que inexistem cláusulas contratuais que mencionem a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias repetidas vezes.

Pensar o contrário, ad argumentandum tantum, seria admitir que a construção integral do empreendimento poderia ser prorrogada por 2 (dois) anos, considerando o prazo de 180 dias (equivalente a 6 meses) para cada etapa da obra (A, D, C e B), o que não pode ser admitido, já que, repito, inexiste previsão contratual neste sentido, mas somente acerca do prazo simples de 180 dias sobre o prazo final do término do empreendimento.

Inobstante, conforme bem observado pelo juízo a quo:

> *(…) Ao revés do apontado pela ré, verifica-se que o prazo para entrega das unidades situadas no Bloco D estava inicialmente previsto para 12 meses após a entrega da primeira etapa. A primeira etapa estava prevista para ser entregue em dezembro /2020. Portanto, ter-se-ia o prazo inicial de entrega em dezembro /2021. Contudo, o contrato previu o prazo de prorrogação de 180 dias corridos, cerca de seis meses. Logo, a primeira etapa do empreendimento poderia ser entregue até junho/2021. Por conseguinte, a segunda etapa poderia ser entregue até junho/2022.*
>
> *Outrossim, a ré não se desincumbiu do ônus de comprovar a tempestiva entrega da cota imobiliária aos autores. Note-se que os documentos anexados apontam para os resultados locatícios de novembro/2022 e janeiro/2023. Ainda, o termo de adesão ao pool de locações somente foi firmado em outubro/2022.*
>
> *Inclusive, segundo o habite-se parcial do Bloco "D" apresentado pela ré, somente houve a entrega em outubro/2022. Portanto, após escoado o prazo contratualmente previsto.*

Assim, a entrega da unidade adquirida pelos apelados ocorreu após findado o prazo estipulado no contrato, ocorrendo a rescisão por culpa da vendedora.

Deste modo, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma integral, em parcela única, conforme o enunciado da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça:

> *Súmula 543, STJ. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de*

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

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.

Nesse sentido, proclamam os julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça:

> *(…). Comprovado que o atraso na entrega do imóvel se deu por culpa exclusiva da parte requerida, deve essa assumir os encargos daí advindos. 4. 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 da integralidade das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor (súmula n° 543 do STJ). (…). (TJGO, Apelação Cível nº 5640467-60.2020.8.09.0097, Rel. Des. Carlos Escher, 4ª Câmara Cível, DJe de 22.03.2023)*

> *(…). A demora excessiva e injustificada na conclusão de obras de infraestrutura, no contexto da aquisição de lote urbano para construção de moradia, pode dá ensejo à rescisão contratual, conferindo plausibilidade jurídica ao direito pleiteado. (…). (TJGO, Agravo de Instrumento nº 5050884- 87.2021.8.09.0000, Rel. Des. Kisleu Dias Maciel Filho, 5ª Câmara Cível, DJe de 23.03.2022)*

Outrossim, vê-se que o contrato previu expressamente cláusula cominando multa em hipótese de descumprimento pela promitente vendedora. Extrai-se da cláusula sétima, parágrafo sétimo, o seguinte excerto:

> *Havendo o descumprimento por parte da VENDEDORA quanto ao prazo de entrega da cota/fração da unidade imobiliária, previsto na cláusula oitava abaixo, ressalvada a tolerância de 180 dias corridos ali estabelecida, poderá o COMPRADOR promover a resolução do contrato, desde que não tenha contribuído ou dado causa ao atraso, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos, devidamente atualizados, conforme o índice estabelecido para as parcelas na cláusula quarta acima, no prazo de até 60 dias corridos contados da resolução, acrescidos de multa no importe de 10% do valor total pago.*

Portanto, é devida a multa contratual de 10% a ser calculada sobre o montante integral pago.

No que pertine à devolução da comissão de corretagem, não se olvida que o Tema 938/STJ considera 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 de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Contudo, a referida Corte Superior também entende que nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, as partes devem ser restituídas ao seu estado anterior (status quo ante)

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

> *motivo pelo qual deve haver a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem e afasta a aplicação do Tema 938/STJ.*
>
> *A propósito:*
>
> *[...]*
>
> ***Portanto, constatada a culpa exclusiva da vendedora pela rescisão do contrato, em função do atraso injustificado na entrega da obra, deve a recorrente restituir integralmente os recorridos pelos valores pagos a título de entrada, de parcelas mensais adimplidas, bem como pela comissão de corretagem, como bem decidido pelo juízo de primeira instância.***
>
> *Assim, não visualizo a ausência de pronunciamento pelo juízo de origem acerca do valor integral a ser devolvido, tendo em vista que constou a necessidade de devolução da comissão de corretagem.*
>
> *Desse modo, mantenho a devolução integral do valor pago pelos recorridos, quais sejam, comissão de corretagem, entrada e parcelas.*

Como visto, o Tribunal de origem afastou a aplicação do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018, que permite a retenção de até 50% dos valores pagos em caso de resolução contratual por inadimplemento do adquirente. Fundamentou que a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva da vendedora, e não dos adquirentes, o que inviabiliza a aplicação do dispositivo legal.

Além disso, concluiu que "embora a apelante defenda que teria um prazo de carência distinto para cada etapa da obra e que, portanto, não haveria se falar em inadimplemento, verifica-se que inexistem cláusulas contratuais que mencionem a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias repetidas vezes".

Para rever o entendimento da instância de origem mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, bem como a interpretação de cláusuas contratuais, procedimento incompatível com o entendimento firmado pelas Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça. No mesmo sentido:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. DA CULPA PELA RESCISÃO DO CONTRATO E DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato deu-se por responsabilidade dos compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a reincursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas nºs. 5 e 7 do STJ.

3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula nº 543 do STJ. No caso, tendo sido determinada a retenção de 6% dos valores pagos, a fim de compensar os gastos das empresas com administração e propaganda, não poderá a questão ser revista nesta Corte, sob pena de reformatio in peius.

4. A responsabilidade pelo pagamento de taxa de fruição, IPTU e despesas condominiais incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de os adquirentes terem que arcar com tais ônus financeiros enquanto estão impossibilitados de usufruir do imóvel.

5. Na linha dos precedentes desta Corte, não é devida a retenção de arras confirmatórias pelo promitente-vendedor nas hipóteses de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

6. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso. Súmula nº 568 do STJ.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.148.949/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. .

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.

2. Para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato ocorreu por inadimplemento dos adquirentes, seria necessária a interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta esfera excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Em se tratando de rescisão da avença por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelos compradores. Súmula n. 543 do STJ.

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

5. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso. Súmula n. 568 do STJ.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.828.266/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

Nessa linha, exsurge de forma notória a base fática-contratual utilizada pelo acórdão como razões de decidir, que apontou a mora da recorrente, na conclusão e entrega do imóvel, como elemento motivador para a resolução do contrato, com a devolução integral do valor pago pelo recorrido.

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **não conhecer** do recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51567827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:21:07
Código de Controle do Documento: 810bcc02-28ab-4b2d-a981-4a4a5eeda242

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.873.582 / GO

Número Registro: 2025/0072973-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
522095706 52209570620238090006

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	LAGOA QUENTE HJR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448
		LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445
		ZARA SCARTEZINI CAMARGOS - GO053594
		MARIANA COSTA MUSSI - GO055864
		MATHEWS CUNHA BORGES - GO059870
AGRAVADO	:	ALESSANDRO TEIXEIRA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	KEILA SILVA DA CRUZ
ADVOGADA	:	MÁRCIA APARECIDA TEIXEIRA - GO024598

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA51808144 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:51:18
Código de Controle do Documento: e804a2eb-5aab-4798-b767-aeb5e9da1f8c

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, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51808144 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:51:18
Código de Controle do Documento: e804a2eb-5aab-4798-b767-aeb5e9da1f8c