



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2873888 - SP (2025/0074088-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CASA8 IONEJI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LIMITDA
ADVOGADOS : ALESSANDRO ORIZZO FRANCO DE SOUZA - SP229913
JOAO BARONI NETO - SP334936
SARAH GIULIA MAROTTA LOPES - SP447335
TAÍS TALLONE RAMALHO DA SILVA - SP418347
FABIO MARGIELA DE FAVARI MARQUES - SP256707
AGRAVADO : RAFAEL GUIMARAES DOS SANTOS
ADVOGADO : MAILSON BUENO FERREIRA - SP409252

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. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 543 DO STJ. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

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. Nos casos de resolução do contrato por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, nos termos da Súmula n. 543 do STJ, incluindo a comissão de corretagem. incidência da Súmula n. 83 do STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao 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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de maio de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2873888 - SP (2025/0074088-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CASA8 IONEJI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LIMITDA
ADVOGADOS : ALESSANDRO ORIZZO FRANCO DE SOUZA - SP229913
JOAO BARONI NETO - SP334936
SARAH GIULIA MAROTTA LOPES - SP447335
TAÍS TALLONE RAMALHO DA SILVA - SP418347
FABIO MARGIELA DE FAVARI MARQUES - SP256707
AGRAVADO : RAFAEL GUIMARAES DOS SANTOS
ADVOGADO : MAILSON BUENO FERREIRA - SP409252

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. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 543 DO STJ. COBRANÇA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

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. Nos casos de resolução do contrato por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, nos termos da Súmula n. 543 do STJ, incluindo a comissão de corretagem. incidência da Súmula n. 83 do STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CASA 8 IONEJI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (CASA 8) contra decisão que não

admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL, assim ementado:

Apelação. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega de imóvel. Culpa exclusiva do vendedor. Fortuito interno (Tema 996 do C. STJ). Restituição dos valores pagos devida. Dano moral, contudo, não caracterizado. Recurso do autor parcialmente provido. Recurso do réu não provido (e-STJ, fl. 401).

Não foi apresentada contraminuta.

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.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por RAFAEL GUIMARÃES DOS SANTOS contra a ora insurgente, em decorrência de atraso na entrega da obra.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, TRAVESSIA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 43-A, *caput*, e 67-A, I e II, e § 5º, da Lei n. 4.591/64 (alterada pela Lei n. 13.786 /18), e 725 do CC ao sustentar **(1)** a possibilidade da retenção de 50% dos valores pagos pelo promitente-comprador na hipótese de desfazimento do contrato, quando o empreendimento for submetido ao regime de afetação; e **(2)** a validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem, desde que observado o dever de informação

(1) Da retenção de parte dos valores pagos

Sobre o tema, o Tribunal paulista reconheceu o direito do promitente-comprador à restituição da integralidade das parcelas pagas, uma vez que "o desfazimento da avença por culpa da ré leva a que se restabeleça o *status quo ante* observando-se a reparação do prejuízo causado ao adquirente em razão da rescisão" (e-STJ, fl. 407).

Essa conclusão encontra-se em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, do seguinte teor:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

2. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.848.001/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 21/6/2022)

(2) Da comissão de corretagem

Por sua vez, como consequência do reconhecimento da responsabilidade da empresa pela rescisão contratual, consignou o Tribunal paulista, outrossim, que a comissão de corretagem também 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 em 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 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 em 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 **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

É o voto.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.873.888 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0074088-1

Número de Origem:
10134108720238260007

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CASA8 IONEJI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LIMITDA

ADVOGADOS : ALESSANDRO ORIZZO FRANCO DE SOUZA - SP229913

JOAO BARONI NETO - SP334936

TAÍS TALLONE RAMALHO DA SILVA - SP418347

FABIO MARGIELA DE FAVARI MARQUES - SP256707

SARAH GIULIA MAROTTA LOPES - SP447335

AGRAVADO : RAFAEL GUIMARAES DOS SANTOS

ADVOGADO : MAILSON BUENO FERREIRA - SP409252

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de maio de 2025