SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881691 - RJ (2025/0087190-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO	:	VICTOR ALLUPHAR PINTO MARTINS
ADVOGADA	:	JULIANA RODRIGUES DE SOUZA - RJ229518

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ILAÇÕES GENÉRICAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. TEMAS NÃO DEBATIDOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. DISTRATO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA/CONSTRUTORA. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS AO COMPRADOR. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 543 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta a lei federal não foi demonstrada com clareza, caracterizando, dessa maneira, a ausência de fundamentação jurídica e legal, conforme previsto na Súmula n. 284 do STF.

2. As matérias pertinentes à possibilidade de retenção de 50% do quanto pago pelo preço do imóvel, a título de cláusula penal, quando se tratar de patrimônio de afetação da construtora e relativo ao

Documento eletrônico VDA49921626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/08/2025 11:58:33
Publicação no DJEN/CNJ de 29/08/2025. Código de Controle do Documento: 88e0b8a6-5f28-4653-9853-00a8f9dd1d3e

dissenso jurisprudencial no tocante ao cabimento de comissão de corretagem no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida não foram objeto de debate prévio nas instâncias de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n. 211 do STJ.

3. No caso, a partir da interpretação das cláusulas do contrato, bem como da análise dos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu pela ocorrência de culpa da construtora/promitente vendedora e não do comprador/consumidor pelo distrato. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ firmou posicionamento no sentido de que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, conforme a Súmula n. 543 do STJ, incluindo a comissão de corretagem.

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. A jurisprudência do Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte que adota o entendimento de que incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

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

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 19/08/2025 a 25/08/2025, 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, 27 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA49921626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/08/2025 11:58:33
Publicação no DJEN/CNJ de 29/08/2025. Código de Controle do Documento: 88e0b8a6-5f28-4653-9853-00a8f9dd1d3e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881691 - RJ (2025/0087190-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS	:	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
		LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO	:	VICTOR ALLUPHAR PINTO MARTINS
ADVOGADA	:	JULIANA RODRIGUES DE SOUZA - RJ229518

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ILAÇÕES GENÉRICAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. TEMAS NÃO DEBATIDOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. DISTRATO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA/CONSTRUTORA. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS AO COMPRADOR. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 543 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta a lei federal não foi demonstrada com clareza, caracterizando, dessa maneira, a ausência de fundamentação jurídica e legal, conforme previsto na Súmula n. 284 do STF.

2. As matérias pertinentes à possibilidade de retenção de 50% do quanto pago pelo preço do imóvel, a título de cláusula penal, quando se tratar de patrimônio de afetação da construtora e relativo ao

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

dissenso jurisprudencial no tocante ao cabimento de comissão de corretagem no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida não foram objeto de debate prévio nas instâncias de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n. 211 do STJ.

3. No caso, a partir da interpretação das cláusulas do contrato, bem como da análise dos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu pela ocorrência de culpa da construtora/promitente vendedora e não do comprador/consumidor pelo distrato. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ firmou posicionamento no sentido de que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, conforme a Súmula n. 543 do STJ, incluindo a comissão de corretagem.

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. A jurisprudência do Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte que adota o entendimento de que incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

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

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. (CURY) contra decisão de relatoria do Ministro Presidente desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial, porque não foram impugnados especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre, além de não ter sido interposto agravo interno.

Nas razões do presente inconformismo, CURY alegou que **(1)** na hipótese, não seria cabível a interposição de agravo interno no Tribunal estadual, considerando que a decisão de inadmissibilidade não negou seguimento ao recurso especial com amparo em entendimento firmado sob o rito dos recursos repetitivos; (2) são inaplicáveis as Súmulas n. 7 e 182 do STJ ao caso; (3) não há necessidade do reexame de provas.

Houve impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 1.111-1.144).

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

É o relatório.

VOTO

Reconsideração do *decisum*

De fato, verifica-se que CURY, nas razões do agravo em recurso especial, impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão denegatória do apelo nobre.

Dessa forma, reconsidero a decisão agravada e passo à análise do recurso especial interposto por CURY.

O inconformismo, no entanto, não merece prosperar.

Em seu recurso especial, amparado no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, CURY alegou ofensa aos arts. 489, I e III, e 1.022, II, do NCPC, 389, 394, 476, 722, 725, 884 e 944, todos do CC/2002, 49 do CDC, 25 da Lei n. 6.766/1979, 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, alterada pela Lei n. 13.786/2018, além de divergência jurisprudencial. Sustentou que (1) houve desistência do promitente-comprador, em razão de sua inadimplência, podendo haver retenção de 100% do valor pago, por culpa do ora agravado; (2) a comissão de corretagem foi cobrada, conforme os parâmetros firmados no Tema n. 938 do STJ; (3) a rescisão da promessa de compra e venda não prejudica a prestação do serviço de corretagem e, portanto, pode ser retido o seu valor, conforme cobrado; (4) como se trata de hipótese de desistência do promitente-comprador, deve ser ele reputado responsável pelo desfazimento do negócio jurídico, não fazendo jus à devolução do montante pago a título de comissão de corretagem; (5) na hipótese, pode ser mantida a cobrança de comissão de corretagem, considerando o âmbito do programa Minha Casa Minha Vida; (6) no caso de o empreendimento onde se localizar o imóvel do adquirente constituir patrimônio de afetação da incorporadora, a retenção a título de cláusula penal será no percentual de 50% do quanto pago pelo preço do imóvel; (7) o imóvel alvo da compra e venda faz parte do seu patrimônio de afetação; (8) a jurisprudência do STJ autoriza a retenção de 25% dos valores pagos por ocasião da rescisão sem culpa da construtora; (9) na hipótese de rescisão por iniciativa dos compradores, os juros deverão incidir do trânsito em julgado; e (10) o mero descumprimento contratual não gera indenização por danos morais.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 998-1.030).

Da afronta aos arts. 489 e 1.022 do NCPC

CURY alegou afronta aos arts. 489, I e IIII, e 1.022, II, do NCPC.

Vale pontuar que, na via estreita do recurso especial, é exigível a demonstração inequívoca da ofensa ao dispositivo inquinado como violado, bem como a sua particularização, a fim de possibilitar o seu exame em conjunto com o decidido nos autos, sendo certo que a falta de indicação de dispositivos infraconstitucionais

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

tidos como contrariados ou a alegação genérica de ofensa a lei caracterizam deficiência de fundamentação, em conformidade com a Súmula n. 284 do STF: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

No presente caso, da leitura das razões do especial, verificou-se que CURY não apresentou argumentos claros e concatenados no tocante ao alegado, mas apenas ilações genéricas, pois se limitou a asseverar haver omissão no aresto recorrido.

Sobre o tema, vejam-se os precedentes:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. PENHORA. ALEGAÇÃO DE AFASTAMENTO. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. VERBETES SUMULARES N. 7 E 83 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. APLICAÇÃO. NÃO PROVIDO.*
> ***1. A jurisprudência desta Corte considera que quando a arguição de ofensa ao dispositivo de lei federal é genérica, sem demonstração efetiva da contrariedade, aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes.***
> *2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Verbete sumular n. 7 do Superior Tribunal de Justiça).*
> *3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Enunciado da Súmula n. 83 desta Corte Superior).*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no REsp n. 1.931.592/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 19/9/2022 – sem destaque no original)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE MÚTUO. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC /2015. OMISSÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. 2. TESE SOBRE INÉPCIA DA INICIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS N. 283 E 284/STF. 3. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL E TERMO INICIAL. SÚMULA N. 83/STJ. 4. ALEGAÇÃO DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA N. 7/STJ. 5. AGIOTAGEM NÃO CARACTERIZADA. JUROS PACTUADOS NOS LIMITES LEGAIS. 6. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. 7. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> ***1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma***

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

genérica, sem a demonstração exata dos pontos em relação aos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.

2. A ausência de impugnação específica sobre fundamento suficiente, que por si só, é capaz de manter a conclusão esposada no acórdão recorrido, configura deficiência na fundamentação e atrai a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

3. A cobrança de dívida líquida constante em instrumento particular sujeita-se ao prazo prescricional de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/2002. Termo inicial do prazo prescricional se dá no dia de pagamento da última parcela.

4. Rever a conclusão esposada no acórdão recorrido, quanto à tese de exceção do contrato não cumprido, demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. Não está caracterizada a agiotagem, sendo o débito exigível, tendo em vista que a pactuação dos juros não ultrapassou o limite da taxa prevista em lei.

6. Não merece ser acolhido o pedido de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015, porquanto esta não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.107.815/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022 – sem destaque no original)

Quanto ao alegado patrimônio de afetação

CURY alegou ofensa aos arts. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, alterada pela Lei n. 13.786/2018. Sustentou que (1) no caso de o empreendimento onde se localizar o imóvel do adquirente constituir patrimônio de afetação da incorporadora, a retenção a título de cláusula penal será no percentual de 50% do quanto pago pelo preço do imóvel; e (2) o imóvel alvo da compra e venda faz parte do seu patrimônio de afetação.

O conteúdo normativo do dispositivo de lei apontado como contrariado, que versa sobre a possibilidade de retenção de 50% do quanto pago pelo preço do imóvel, a título de cláusula penal, quando se tratar de patrimônio de afetação da construtora, não foi objeto de debate pelo Tribunal estadual, nem mesmo após a oposição dos embargos de declaração, de modo que está ausente o indispensável requisito do prequestionamento.

Incide, portanto, a Súmula n. 211 do STJ: *Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal* a quo.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INSCRIÇÃO INDEVIDA. FRAUDE.

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

DADOS BANCÁRIOS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. FORTUITO INTERNO. SÚMULAS N. 297 E 479 DO STJ. FATO DE TERCEIRO. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. JUROS DE MORA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. As instituições financeiras submetem-se ao Código de Defesa do Consumidor, respondendo objetivamente pelos danos gerados por fortuito interno relativo a fraudes e delitos praticados por terceiros no âmbito de operações bancárias. Súmulas n. 297 e 479 do STJ.

2. 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 o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A revisão pelo STJ da indenização arbitrada a título de danos morais exige que o valor tenha sido irrisório ou exorbitante, fora dos padrões de razoabilidade. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial.

4. A falta de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza seu reconhecimento na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.907.225/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SEGURO. AÇÃO DECLARATÓRIA COMBINADA COM COBRANÇA. ARTS. 7º, 344, 348 E 349 DO CÓDIGO DE PROCESSO CI VIL. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PROVA PERICIAL. DESNECESSIDADE. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. ARTS. 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. FUNDAMENTO AUTÔNOMO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. PRECLUSÃO.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

3. O julgamento antecipado da lide está inserto no âmbito do desdobramento causal, possível e natural da controvérsia, obtido a partir de um juízo de ponderação do magistrado à luz do ordenamento jurídico vigente, o que não caracteriza decisão surpresa.
4. Nos termos da orientação firmada nesta Corte, o destinatário final da prova é o juiz, a quem cabe avaliar quanto a sua efetiva conveniência e necessidade, advindo daí a possibilidade de indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias, em consonância com o disposto na parte final do art. 370 do CPC/2015.
5. Na hipótese, rever as conclusões do tribunal quanto à desnecessidade da realização de prova pericial demandaria a análise de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.
6. A ausência de impugnação de fundamento autônomo não acarreta o não conhecimento do recurso, mas, tão somente, a preclusão do tema.
7. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 2.126.957/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023 – sem destaque no original)

No tocante à culpa do promitente comprador e da divergência jurisprudencial e da retenção de valores e percentual

CURY alegou contrariedade aos arts. 476 do CC/2002, 49 do CDC, 25 da Lei n. 6.766/1979 e 67-A da Lei n. 4.591/1964, alterada pela Lei n. 13.786/2018, além de divergência jurisprudencial. Sustentou que (1) houve desistência do promitente-comprador, em razão de sua inadimplência, podendo haver retenção de 100% do valor pago, por culpa do ora agravado; e (2) a jurisprudência do STJ autoriza a retenção de 25% dos valores pagos por ocasião da rescisão sem culpa da construtora.

Sobre o tema, assim consignou a Corte local:

No que concerne ao financiamento, verifica-se que quando das tratativas para a aquisição do imóvel, em que pese o autor ter dúvida se teria o financiamento aprovado, já que tinha outro imóvel financiado, a preposta da ré solicitou o envio de documentos para averiguar a possibilidade de liberação do financiamento.
Observa-se, que após a entrega dos documentos solicitados, a preposta da ré informa a sua aprovação, ou seja, o autor havia logrado êxito em obter o financiamento. A conferir (index 444 – fls.460):
[...]
Da retrospectiva das mensagens, nota-se que não há qualquer menção à renda de outra pessoa para integrar o financiamento, que não seja a do demandante.
Não obstante o autor tenha suscitado dúvida quanto ao prosseguimento ao contrato, pois não estava de acordo com os termos do divórcio e receava ter que dividir o bem, depreende-se da conversa que o contrato prosseguiu, tanto que a preposta da ré envia mensagem pedindo para o autor confirmar o recebimento do contrato, que na sequência envia pagamento da primeira parcela referente à entrada (index 444 – fls.467/468):
[...]

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

> *A prova acostada aos autos permite concluir que o autor não deu causa ao desfazimento do negócio, seja no que concerne ao insucesso do financiamento, seja quanto ao atraso no pagamento.*
> *A informação passada pela preposta da ré ao autor, foi a de que seu financiamento havia sido aprovado, fato ocorrido desde o início da contratação. Ora, se houve alguma falha de comunicação ou de repasse de informação entre a construtora e a instituição financeira, não há dúvida de que tal erro não pode recair sobre o consumidor.*
> *[...]*
> *Com efeito, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor, deve ocorrer a restituição integral das parcelas pagas, nos termos da Súmula nº 543 editada pelo Superior Tribunal de Justiça, "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."*
> *Portanto, não há que se falar em retenção de verbas já pagas, sob o fundamento que estariam previstas contratualmente* (e-STJ, fls. 757-768).

Na hipótese, conforme acima transcrito, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, soberano na análise do contexto fático-probatório, concluiu pela ocorrência de culpa da construtora/promitente vendedora e não do comprador/consumidor pelo distrato.

Desse modo, como se percebe, foi com base nas peculiaridades do caso concreto e na análise do contrato entabulado entre as partes que se formou a convicção dos julgadores do TJRJ.

Assim, para se chegar a conclusão diversa daquela a que chegou a Corte local, seria necessário o revolvimento do arcabouço fático-probatório e das cláusulas contratuais, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir as Súmulas n. 5 e 7 do STJ: *A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial; A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Ilustrativamente:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF e 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. MORA CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRINCÍPIOS DA*

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

2. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Sem incorrer nos referidos óbices, não há como descaracterizar o inadimplemento das recorrentes.

6. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal a quo não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

7. Segundo a Súmula n. 543/STJ, "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", o que foi observado pela Corte local.

8. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

9. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "os juros moratórios incidem desde a citação no caso de resolução de compra e venda causada pela vendedora, em decorrência da responsabilidade contratual pelas perdas e danos. Inaplicabilidade de cláusula penal em desfavor do comprador inocente ou do Tema 1.002 dos Recursos Repetitivos" (AgInt no AREsp n. 1.699.501/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 7/12/2020), o que foi seguido na origem. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

10. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 282, 283, 284 e 356 do STF e 5, 7,13, 83 e 211 do STJ.

11. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.129.734/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 2/6/2023 – sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
>
> *1. O colegiado de origem, em consonância com a Súmula 543/STJ, consignou ser devida a restituição do montante pago pela parte autora, haja vista que a rescisão contratual por esta requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.*
>
> ***2. Reverter a conclusão do colegiado estadual, para acolher a pretensão recursal, demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.***
>
> *3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.*
>
> *4. Agravo interno desprovido.*
>
> (AgInt no AREsp n. 2.176.176/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 22/3/2023 – sem destaque no original)

De qualquer sorte, a jurisprudência do STJ firmou posicionamento no sentido de que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, conforme a Súmula n. 543 do STJ.

Vejam-se os julgados:

> *CIVIL. 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 DO EMPREENDIMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 543 DO STJ. 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 descumprimento do prazo de entrega do empreendimento.*
>
> *2. A jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional. Súmula n. 83 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 n. 543 do STJ.***

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
(AREsp n. 2.795.091/GO, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025 – sem destaque no original)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de resolução contratual com restituição de valores, determinou a devolução parcial das parcelas pagas, com retenção de 20%, e não reconheceu a devolução da taxa de corretagem.
2. Fato relevante. O contrato de compra e venda de unidade hoteleira não foi cumprido no prazo estipulado, e a ausência do habite-se foi constatada. O Tribunal de origem presumiu o prejuízo do adquirente e determinou a restituição parcial das parcelas pagas.
3. As decisões anteriores. O Tribunal de origem aplicou a Súmula n. 543 do STJ, mas de forma parcial, determinando a devolução de 20% dos valores pagos, sem incluir a taxa de corretagem. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
4. A questão em discussão consiste em saber se, em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a taxa de corretagem, conforme a Súmula n. 543 do STJ.
5. A questão também envolve a análise da retenção de 20% dos valores pagos, considerando a alegação de inadimplemento exclusivo do vendedor e a aplicação das normas de proteção ao consumidor. III. RAZÕES DE DECIDIR
6. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.
7. A retenção de 20% dos valores pagos é indevida, pois o inadimplemento foi exclusivo do vendedor, e a devolução integral respeita os direitos do consumidor.
8. A decisão do Tribunal de origem não está em conformidade com a jurisprudência consolidada do STJ, que prevê a restituição integral dos valores pagos em casos de inadimplemento do vendedor. IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Recurso provido para determinar a devolução integral dos valores pagos, incluindo a taxa de corretagem.
Tese de julgamento: "1. Em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem. 2. A retenção de valores pagos é indevida quando o inadimplemento é exclusivo do vendedor, respeitando os direitos do consumidor".
Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, art. 1.022; Código Civil, arts. 405 e 475; Código de Defesa do Consumidor, arts. 35, III, e 51, IV.

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

Jurisprudência relevante citada: AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023.
(REsp n. 1.881.778/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025 – sem destaque no original)

No que toca à retenção da comissão de corretagem e da divergência jurisprudencial

CURY alegou violação dos arts. 722 e 725 do CC/2002, além de divergência jurisprudencial. Sustentou que (1) a comissão de corretagem foi cobrada, conforme os parâmetros firmados no Tema n. 938 do STJ; (2) a rescisão da promessa de compra e venda não prejudica a prestação do serviço de corretagem e, portanto, pode ser retido o seu valor, conforme cobrado; (3) como se trata de hipótese de desistência do promitente-comprador, deve ser ele reputado responsável pelo desfazimento do negócio jurídico, não fazendo jus à devolução do montante pago a título de comissão de corretagem; e, (4) na hipótese, pode ser mantida a cobrança de comissão de corretagem, considerando o âmbito do programa Minha Casa Minha Vida.

De início, o dissenso jurisprudencial referente à comissão de corretagem no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida não foi objeto de debate pelo Tribunal estadual, nem mesmo após a oposição dos embargos de declaração, de modo que está ausente o indispensável requisito do prequestionamento.

Com efeito, vale pontuar que, na hipótese, não há discussão relativa a questões tributárias.

Incide, portanto, a Súmula n. 211 do STJ: *Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal* a quo.

Mesmo que ultrapassado esse óbice, a jurisprudência desta Corte Superior assentou que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, **incluindo a comissão de corretagem.**

Sobre o tema:

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.

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

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.
(AREsp n. 2.873.888/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025 – sem destaque no original)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83/STJ INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIREITO À REPETIÇÃO DAS DESPESAS DE INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA.
SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.
I. Caso em exame
1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial. A parte agravante alega negativa de prestação jurisdicional e defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.
II. Questão em discussão
2. Consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por parte da Corte local ao supostamente ignorar os argumentos da parte agravante sobre a ausência de mora na entrega das chaves, a inexistência de saldo credor a ser devolvido aos compradores e a inaplicabilidade da prescrição decenal na pretensão dos adquirentes de repetição das despesas de intermediação imobiliária.
3. No mérito, a parte agravante defende a inexistência da obrigação de restituição dos valores pagos pelos adquirentes, incluindo a comissão de corretagem, suscitando em relação ao último encargo a incidência da prescrição trienal como questão prejudicial de mérito.
III. Razões de decidir
4. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.5. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.6. A Corte estadual concluiu que houve o

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

inadimplemento contratual das empresas vendedoras, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.7. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.8. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o inadimplemento contratual, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002. Precedentes. 9. No caso, a Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de despesas de corretagem por causa do abuso na cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente da falta da entrega do empreendimento imobiliário no prazo acordado, motivo pelo qual incidiria a prescrição decenal. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ. 10. ***De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local. Inafastável a Súmula n. 83/STJ****.IV. Dispositivo e tese11. Agravo interno desprovido. Tese de julgamento:* ***"1. A restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem, é devida em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, conforme a Súmula 543/STJ.*** *2. A prescrição decenal do art. 205 do CC/2002 aplica-se ao reembolso de despesas de intermediação imobiliária por inadimplemento contratual.*

"Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 489 e 1.022;

CC/2002, arts. 205, 206, § 3º, IV, e 725. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019.

(AgInt no AREsp n. 2.543.701/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025 – sem destaques no original)

Em relação à indenização por danos morais

CURY alegou ofensa aos arts. 884 e 944 do CC/2002. Sustentou que o mero descumprimento contratual não gera indenização por danos morais.

Confira-se o seguinte trecho do aresto recorrido quanto ao ponto:

No mais, resta evidente que a situação vivenciada pelo autor gerou grandes dissabores, pois além da apelada descumprir o contrato, não

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

> *prestou o serviço de maneira correta, ludibriando o demandante quanto aos dados referentes ao financiamento.*
> *Outrossim, mesmo o autor buscando adimplir com sua obrigação e tendo efetuado o pagamento dos boletos, a empresa ré o cadastrou no sistema de inadimplentes de empresa de cobranças, causando-lhe ainda mais temor e danos a sua integridade psíquica e creditícia, por um fato que sequer tinha conhecimento, já que pensava estar adimplente com os boletos, mesmo com todas as intercorrências vivenciadas.*
> *No que se refere ao quantum indenizatório, é pacífica a jurisprudência dos nossos Tribunais Superiores no sentido de que a indenização por dano moral deve atender a uma relação de proporcionalidade, não podendo ser insignificante a ponto de não cumprir com sua função penalizante, nem ser excessiva a ponto de desbordar da razão compensatória para a qual foi predisposta.*
> *Assim, diante do contexto fático e atenta aos parâmetros que devem nortear o valor a ser fixado a título de reparação por danos morais, tenho que a importância fixada de R$ 7.000,00 (sete mil reais) afigura-se condizente com esses objetivos, não comportando redução, incidindo na hipótese o disposto na Súmula 343 da nossa Corte: "A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação."* (e-STJ, fl. 771).

Nesse sentido, o Tribunal estadual evidenciou que não se trata de mero descumprimento contratual por parte da construtora que, além de ter descumprido o contrato, pois não prestou o serviço de maneira adequada, ludibriou o demandante quanto aos dados referentes ao financiamento.

Por isso, conforme se nota, o TJRJ assim decidiu com amparo no contexto fático-probatório da causa, de modo que a revisão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, demandaria, necessariamente, o reexame das provas, o que não se admite no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Seguem os julgados:

> *CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA N. 568 DO STJ. ESTIPULAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega do empreendimento.
2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.
3. Tendo o Tribunal estadual assinalado que o valor da indenização a esse título será apurado em liquidação de sentença, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, não poderá a questão ser revista nesta sede excepcional, tendo em vista os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, de modo que o reexame da matéria em âmbito de recurso especial é vedado pela Súmula n. 7 desta Corte.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.
(AREsp n. 2.934.860/BA, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONSTITUTIVA C/C CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ.
1. 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. Incidência da Súmula 83 do STJ. Precedentes.
2. Conforme entendimento desta Corte, "havendo cláusula penal no contrato firmado entre as partes, é de ser mantida a condenação da promitente-vendedora ao pagamento da multa contratual" (AgInt no AREsp n. 1.744.372/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 14/12/2020). Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.
3. Rever a conclusão do Tribunal de origem acerca da condenação em danos morais exige a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.540.999/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024 – sem destaque no original)

Dos juros moratórios

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

CURY alegou afronta aos arts. 389 e 394 do CC/2002. Sustentou que na hipótese de rescisão por iniciativa dos compradores, os juros deverão incidir do trânsito em julgado.

Nesse sentido assim decidiu a Corte estadual:

> *No que concerne aos juros de mora, segundo entendimento firmado pelo STJ, em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por culpa exclusiva do promitente vendedor, incidem sobre o valor a ser restituído a contar da citação* (e-STJ, fl. 771).

Nessa linha, a jurisprudência do Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte que adota o entendimento de que incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Confiram-se:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. VALORES OBJETO DE REEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO. CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.*
> *DECISÃO MANTIDA.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial. A parte agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e 282, 284 e 356 do STF.*
> *II. Questão em discussão*
> *2. Consiste em verificar a aplicabilidade das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e 282, 284 e 356 do STF, assim como averiguar a ausência de mora na entrega das chaves e, por conseguinte, arbitrar cláusula penal em favor da vendedora do imóvel, ora agravante, ante a rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por culpa do adquirente.3. Outra discussão se refere à possibilidade de incidência dos juros de mora sobre as quantias objeto de reembolso a partir do trânsito em julgado. III.*
> *Razões de decidir4. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).5. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.6. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-*

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

*probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.7. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não do comprador, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.8. "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" (Súmula n. 543 /STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83 /STJ.**9. No caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário fundamentada no inadimplemento da vendedora do imóvel, os juros moratórios incidentes sobre os valores objeto de reembolso ao adquirente são devidos a partir da citação, e não do trânsito em julgado. Precedentes.***

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo interno desprovido. Tese de julgamento: "1. A restituição integral das parcelas pagas é devida em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, conforme a Súmula n. 543/STJ, devendo os juros moratórios incidirem a partir da citação, e não do trânsito em julgado."Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 413 e 422.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019; AgInt no REsp n. 1.729.742/SE, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2018; AgInt no AREsp n. 1.477.168/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/9/2019.

(AgInt no AREsp n. 2.672.946/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA PELA RESOLUÇÃO CONTRATUAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 284/STF. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL.

1. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

2. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

3. Não sendo notória a divergência, e se nas razões de recurso especial não há indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido,

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

com a consequente demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Nos termos da jurisprudência do STJ, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.343.723/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025 – sem destaque no original)

Nessas condições, dou provimento ao agravo interno e **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** em parte do recurso especial, mas, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Considerando a aplicabilidade do NCPC, MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de CURY, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do N

Documento eletrônico VDA49628989 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:20
Código de Controle do Documento: 17455024-c451-42f2-97a4-1b35bc2bc531

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.881.691 / RJ

Número Registro: 2025/0087190-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00009078920228190004 202524500287 9078920228190004

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : VICTOR ALLUPHAR PINTO MARTINS
ADVOGADOS : PALOMA APARECIDA MARTINS DA SILVA - RJ218145
JULIANA RODRIGUES DE SOUZA - RJ229518

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : VICTOR ALLUPHAR PINTO MARTINS
ADVOGADA : JULIANA RODRIGUES DE SOUZA - RJ229518

Documento eletrônico VDA49867089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:47:39
Código de Controle do Documento: 78d56d24-7609-444c-884b-a9a6b6a1d56c

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, 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, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49867089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:47:39
Código de Controle do Documento: 78d56d24-7609-444c-884b-a9a6b6a1d56c