



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2950093 - MG (2025/0195258-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA
ADVOGADOS : MÁRIO FERNANDO CAMOZZI- GO005020
OTAVIO ALFIERI ALBRECHT- SP302872
AGRAVADO : JOAO BATISTA MEDRADO
ADVOGADO : LEONARDO VIEIRA CARVALHO- DF033236

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÕES DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA.

1. Ação de obrigações de fazer c/c indenização por danos morais.
2. É inepta a petição de agravo interno que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.
3. Agravo interno nos embargos de declaração no agravo em recurso especial não conhecido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, com aplicação de multa, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2950093 - MG(2025/0195258-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA
ADVOGADOS : MÁRIO FERNANDO CAMOZZI - GO005020
OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
AGRAVADO : JOAO BATISTA MEDRADO
ADVOGADO : LEONARDO VIEIRA CARVALHO - DF033236

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÕES DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA.

1. Ação de obrigações de fazer c/c indenização por danos morais.
2. É inepta a petição de agravo interno que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.
3. Agravo interno nos embargos de declaração no agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, contra decisão que conheceu do agravo e negou provimento ao recurso especial.

Ação: de obrigações de fazer c/c indenização por danos morais, ajuizada por JOÃO BATISTA MEDRADO, em face da RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, na qual requer a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e a restituição integral dos valores pagos, com indenização por danos morais.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) decretar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, com devolução das partes ao status quo ante; ii) condenar a requerida a restituir R\$ 13.995,40 (treze mil, novecentos e noventa e cinco reais e quarenta centavos).

Acórdão: deu provimento parcial ao recurso de apelação interposto pela RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, nos termos do seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DO BEM – CULPA EXCLUSIVA DA RÉ – COMISSÃO DE CORRETAGEM – INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO – JUROS DE MORA – TERMO INICIAL DE INCIDÊNCIA. - Não tendo a promitente vendedora entrega do imóvel na data prevista no contrato, ainda que considerado o prazo de prorrogação, resta evidenciado o descumprimento contratual, impondo-lhes o ônus do seu inadimplemento. - Constatado o inadimplemento da promitente vendedora, deve ser rescindido o contrato por sua culpa, devendo ser restabelecidos as partes ao estado anterior, com devolução integral dos valores dispendidos pelo comprador, dentre os quais se inclui a comissão de corretagem. - Quando da rescisão da antecedência pelo inadimplemento da vendedora, tendo o promissário comprador ocupado o imóvel objeto do contrato, é necessário o pagamento de aluguel, desde os dados da missão na posse do bem, em quantidade equivalente a 0,5% sobre o valor atual do bem e suas benfeitorias. - Tratando-se de relação contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. (e-STJ fl. 381).

Embargos de Declaração: opostos pela RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, foram acolhidos em parte, para o fim de fixar os juros de mora a partir do trânsito em julgado, nos termos do Tema 1.002 do STJ.

Recurso especial: alegação de violação dos arts. 421 e 725 do CC, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese:

- i) que é legítima a retenção de 25% dos valores pagos, em observância à função social do contrato e ao equilíbrio econômico do empreendimento; e
- ii) que a comissão de corretagem é devida ao corretor quando o resultado da intermediação é alcançado, sendo válida a cláusula que transfere seu pagamento ao comprador e, por isso, não há restituição dessa verba.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo e negou provimento ao recurso especial, com base nos seguintes fundamentos:

- i) aplicação da Súmula 568/STJ no tocante à restituição integral dos valores ao promitente comprador, por culpa exclusiva do vendedor; e
- ii) incidência da Súmula 568/STJ quanto à devolução da comissão de corretagem na hipótese de resolução do contrato de compra e venda por culpa da construtora /vendedora.

Agravo interno: a parte agravante alega a inaplicabilidade das Súmulas 282, 284 e 356 do STF.

Pugna, por fim, pelo conhecimento e provimento do agravo interno e pela reforma da decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. A decisão agravada conheceu do agravo e negou provimento ao recurso especial, com base nos seguintes fundamentos: i) aplicação da Súmula 568/STJ no tocante à restituição integral dos valores ao promitente comprador, por culpa exclusiva do vendedor; e ii) incidência da Súmula 568/STJ quanto à devolução da comissão de corretagem na hipótese de resolução do contrato de compra e venda por culpa da construtora /vendedora.

2. Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

3. Isso porque nas razões de seu agravo interno, limitando-se a sustentar a inaplicabilidade das Súmulas 282, 284 e 356 do STF, deixou de realizar a adequada e específica impugnação quanto aos óbices acima mencionados.

4. Assim, não procedendo o agravante à impugnação específica da decisão agravada, como exige o princípio da dialeticidade, o presente agravo interno não comporta conhecimento, a teor do disposto na Súmula 182 deste Tribunal e nos arts. 1.021, § 1º, do CPC e 259, § 2º, do RISTJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NÃO CONHEÇO do agravo interno no agravo em recurso especial.

Tem-se como manifestamente inadmissível o agravo interno que não impugna, especificamente, todos os fundamentos da decisão agravada, como determina o art. 1.021, § 1º, do CPC, razão pela qual, na hipótese de não ser conhecido este recurso, à unanimidade, fixo multa de 3% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no § 4º do art. 1.021 do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.950.093 / MG

Número Registro: 2025/0195258-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000233518174004 50012365420188130317

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA

ADVOGADOS : MÁRIO FERNANDO CAMOZZI - GO005020

OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872

AGRAVADO : JOAO BATISTA MEDRADO

ADVOGADO : LEONARDO VIEIRA CARVALHO - DF033236

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA

ADVOGADOS : MÁRIO FERNANDO CAMOZZI - GO005020

OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872

AGRAVADO : JOAO BATISTA MEDRADO

ADVOGADO : LEONARDO VIEIRA CARVALHO - DF033236

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, com aplicação de multa, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026