SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3059314 - RJ (2025/0369403-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	BLESSED INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO NETTO MARTINS - RJ165500
AGRAVADO	:	RUAN DA CRUZ SOUZA
AGRAVADO	:	TAYRA FREITAS CORDEIRO SOUZA
ADVOGADO	:	MURILO DA SILVA SOUZA - RJ138488

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. FORTUITO EXTERNO, RETENÇÃO DE VALORES E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ e 283 do STF, além de inexistência de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória, decorrente de promessa de compra e venda de lote, com pedido de devolução integral das parcelas pagas, comissão de corretagem e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenou à devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária a partir do desembolso e juros desde a citação, e fixou danos morais.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários advocatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se a ocorrência de fortuito externo afasta a responsabilidade contratual, com fundamento no art. 393 do CC; (iii) saber se é cabível retenção proporcional de 10% a 25% e se a devolução integral caracteriza enriquecimento sem causa, à luz do art. 884 do CC; e

Documento eletrônico VDA58172294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:36:44
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: ae6b1534-9a54-459c-b9c3-0d849744d781

(iv) saber se há dissídio jurisprudencial específico apto a ensejar o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo claro e objetivo, os pontos relevantes, afastando fortuito e examinando os danos do inadimplemento; inconformismo não se confunde com omissão.
7. A pretensão de reconhecer fortuito externo, para afastar a responsabilidade, demanda revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.
8. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ quanto à devolução integral das parcelas pagas em caso de inadimplemento exclusivo do vendedor, aplicando-se as Súmulas n. 83 e 543 do STJ, não havendo retenção amparada pelo art. 884 do CC.
9. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado por ausência de cotejo analítico e de demonstração de similitude fática, conforme exigem os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ; ademais, a incidência da Súmula n. 7 do STJ sobre a mesma questão prejudica o conhecimento pela alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Teses de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta adequadamente a controvérsia, afastando a alegação de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ sobre a tese de fortuito externo e afastamento da responsabilidade, inviabilizando o conhecimento da alegada violação do art. 393 do CC. 3. Aplicam-se as Súmulas n. 83 e 543 do STJ para assegurar a devolução integral das parcelas pagas, sem retenção, em caso de inadimplemento exclusivo do vendedor, afastando o enriquecimento sem causa do art. 884 do CC. 4. Do dissídio jurisprudencial não se conhece sem cotejo analítico e demonstração de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo ainda prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11 e § 2º, e 1.029, § 1º; CC, arts. 393 e 884; CDC, art. 14, § 3º, II; RISTJ, art. 255, § 1º; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 543; STJ, AREsp n. 2.990.571/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 10/11/2025; STJ, AREsp n. 2.997.503/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.881.691/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

Documento eletrônico VDA58172294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:36:44
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: ae6b1534-9a54-459c-b9c3-0d849744d781

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA58172294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:36:44
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: ae6b1534-9a54-459c-b9c3-0d849744d781

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3059314 - RJ (2025/0369403-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	BLESSED INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO NETTO MARTINS - RJ165500
AGRAVADO	:	RUAN DA CRUZ SOUZA
AGRAVADO	:	TAYRA FREITAS CORDEIRO SOUZA
ADVOGADO	:	MURILO DA SILVA SOUZA - RJ138488

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. FORTUITO EXTERNO, RETENÇÃO DE VALORES E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ e 283 do STF, além de inexistência de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória, decorrente de promessa de compra e venda de lote, com pedido de devolução integral das parcelas pagas, comissão de corretagem e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenou à devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária a partir do desembolso e juros desde a citação, e fixou danos morais.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários advocatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se a ocorrência de fortuito externo afasta a responsabilidade contratual, com fundamento no art. 393 do CC; (iii) saber se é cabível retenção proporcional de 10% a 25% e se a devolução integral caracteriza enriquecimento sem causa, à luz do art. 884 do CC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial específico apto a ensejar o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo claro e objetivo, os pontos relevantes, afastando fortuito e examinando os danos do inadimplemento; inconformismo não se confunde com omissão.
7. A pretensão de reconhecer fortuito externo, para afastar a responsabilidade,

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

demanda revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.
8. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ quanto à devolução integral das parcelas pagas em caso de inadimplemento exclusivo do vendedor, aplicando-se as Súmulas n. 83 e 543 do STJ, não havendo retenção amparada pelo art. 884 do CC.
9. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado por ausência de cotejo analítico e de demonstração de similitude fática, conforme exigem os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ; ademais, a incidência da Súmula n. 7 do STJ sobre a mesma questão prejudica o conhecimento pela alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Teses de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta adequadamente a controvérsia, afastando a alegação de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ sobre a tese de fortuito externo e afastamento da responsabilidade, inviabilizando o conhecimento da alegada violação do art. 393 do CC. 3. Aplicam-se as Súmulas n. 83 e 543 do STJ para assegurar a devolução integral das parcelas pagas, sem retenção, em caso de inadimplemento exclusivo do vendedor, afastando o enriquecimento sem causa do art. 884 do CC. 4. Do dissídio jurisprudencial não se conhece sem cotejo analítico e demonstração de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo ainda prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11 e § 2º, e 1.029, § 1º; CC, arts. 393 e 884; CDC, art. 14, § 3º, II; RISTJ, art. 255, § 1º; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 543; STJ, AREsp n. 2.990.571/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 10/11/2025; STJ, AREsp n. 2.997.503/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.881.691/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BLESSED INCORPORAÇÕES E EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas ns. 5, 7 e 83

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

do STJ e Súmula n. 283 do STF em relação aos dispositivos que alega terem sido violados, bem como por inexistência de violação do art. 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil (fls. 435-452).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apelação nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória (fls. 338-348).

O julgado foi assim ementado (fl. 338):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARALISAÇÃO DAS OBRAS EM RAZÃO DE DECISÃO JUDICIAL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. 1. Apelação interposta pela empresa ré alegando caso fortuito e exceção do contrato não cumprido. 2. A decisão judicial que impediu a construção do loteamento em razão de irregularidades configura fortuito interno, inerente ao risco do negócio, não podendo ser utilizado como excludente de responsabilidade. 3. Os autores comprovaram o pagamento da entrada, prestação intermediária e diversas prestações, tendo inclusive cobrado a emissão dos boletos por diversas vezes, conforme e- mails anexados aos autos, não havendo que se falar em inadimplemento por parte dos autores. 4. Não se verificou a ocorrência de quaisquer excludentes da responsabilidade da ré, dentre aquelas previstas no § 3° do art. 14 do CDC, para justificar o atraso na entrega da unidade imobiliária objeto da lide. 5. Restituição integral dos valores pagos pelos promitentes compradores, não havendo que se falar em retenção de parte do valor em decorrência de cláusula contratual, eis que a rescisão ocorreu por fato imputado a ré, sendo certo que a retenção só é válida quando a rescisão ocorre por vontade unilateral do promitente comprador. 6. Dano moral configurado ante a frustação de não receber o imóvel, sem que houvesse sequer previsão de entrega. 7. Aplicação da Súmula 543 do STJ. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 367):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACORDÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. PROMESSA DE

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

> COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARALISAÇÃO DAS OBRAS EM RAZÃO DE DECISÃO JUDICIAL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. 1. Alega o embargante que o acórdão foi omisso com relação a alegação de caso fortuito; contrariedade entre o reconhecimento da culpa exclusiva da ré a ausência de inadimplência dos autores, além de obscuridade na fundamentação sobre a exclusão de retenção proporcional dos valores pagos. 2. A decisão judicial que impediu a construção do loteamento em razão de irregularidades configura fortuito interno, inerente ao risco do negócio, não podendo ser utilizado como excludente de responsabilidade. 3. Os autores comprovaram o pagamento da entrada, prestação intermediária e diversas prestações, tendo inclusive cobrado a emissão dos boletos por diversas vezes, conforme e-mails anexados aos autos, não havendo que se falar em inadimplemento por parte dos autores. 4. Restituição integral dos valores pagos pelos promitentes compradores eis que a rescisão ocorreu por fato imputado a ré, sendo certo que a retenção só é válida quando a rescisão ocorre por vontade unilateral do promitente comprador, sem justificativa, nos termos da Súmula 543 do STJ. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. RECURSO QUE NÃO É O MEIO ADEQUADO PARA SE REDISCUTIR MATÉRIA JÁ DECIDIDA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO QUE SE REJEITAM.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 393 do Código Civil, porque o embargo judicial superveniente, alheio à vontade da incorporadora, foi qualificado como fortuito interno, quando configurou fortuito externo excludente da responsabilidade contratual, afastando a culpa e seus efeitos;

b) 884 do Código Civil, já que se determinou a devolução integral das parcelas pagas e se afastou qualquer retenção proporcional entre 10% e 25%, apesar de custos comprovados do empreendimento, o que caracterizou enriquecimento sem causa e,

c) 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, pois o acórdão não enfrentou de forma específica as teses centrais, limitando-se a afirmar, em bloco, fortuito interno e devolução integral, sem analisar os documentos sobre investimentos e sem fundamentar a vedação de retenção; e

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que o embargo judicial configurou fortuito interno e ao afastar a retenção proporcional, divergiu do

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

entendimento firmado no REsp n. 1.943.694/SP e no REsp n. 1.882.426/RJ (fls. 376-383).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o fortuito externo e se afastem as condenações decorrentes; requer ainda o provimento do recurso para que se admita, subsidiariamente, a retenção proporcional de 10% a 25% dos valores pagos, se exclua ou reduza a indenização por danos morais, e, ainda subsidiariamente, se autorize o pagamento parcelado das restituições nos moldes da Lei n. 13.786/2018 (fls. 384-385).

Contrarrazões às fls. 429-435.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de lote do empreendimento Blessed 1, a devolução integral das parcelas pagas, inclusive comissão de corretagem, e a condenação por danos morais (fls. 338-346).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenou à devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária a partir do desembolso e juros desde a citação, fixou danos morais em R$ 5.000,00 para cada autor e julgou improcedente o pedido de perdas e danos (fls. 340-342).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários advocatícios em 2% (fls. 338-348).

II - Art. 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

Não há negativa de vigência aos referidos dispositivos infraconstitucionais, uma vez que o Tribunal de origem enfrentou todas as teses da recorrente.

O acordão recorrido abordou todas as questões relativas à promessa de compra e venda firmado entre as partes, tendo afastado a tese de fortuito da recorrente, além de analisar os danos decorrentes do inadimplemento contratual. às tratativas realizadas entre as partes via aplicativo de celular. No caso, a recorrente não apresentou qualquer omissão. Apenas sugere inconformismo com o mérito da decisão, na medida em que se rebela contra o não acolhimento de suas teses. Todavia, as teses da recorrente foram analisadas e rejeitadas.

De acordo com o acórdão recorrido, as provas evidenciaram o inadimplemento contratual da recorrente e não teve êxito em demonstrar o fortuito para afastar sua responsabilidade civil.

De acordo com o Tribunal de origem "nesse contexto, não se verificou a ocorrência de quaisquer excludentes da responsabilidade da ré, dentre aquelas previstas no § 3° do art. 14 do CDC, para justificar o atraso na entrega da unidade imobiliária objeto da lide, tendo restado configurada, portanto, a falha na prestação do serviço, sendo notório que o prazo de entrega do empreendimento imobiliário é um dos fatores primordiais a serem considerados pelos consumidores quando da aquisição de um imóvel".

Inexiste omissão. Portanto, se o Tribunal de origem considerou que as provas não foram suficientes para a caracterização do fortuito alegado, não há que se cogitar em omissão.

No caso, a recorrente apenas não se conforma com a conclusão do Tribunal de origem, que afastou as teses da recorrente. O mérito foi analisado e não há omissão.

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III - Art. 393 do Código Civil

Não há como conhecer do recurso especial para apurar eventual violação do referido dispositivo infraconstitucional, uma vez que o alegado fortuito, capaz de excluir a responsabilidade de indenizar, demanda reexame profundo do conjunto fático probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

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 a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A alegação de que houve paralisação do empreendimento por força de decisão judicial que embargou o imóvel, implica o reexame das provas relacionadas à execução das obras do empreendimento até a alegada decisão, as causas da referida decisão, ou seja, se são ou não imputáveis à recorrente, ao tempo e grau de comprometimento, o que não se admite em sede de recurso especial.

O fortuito externo depende de prova de que o evento não tem qualquer relação com a atividade da recorrente. Se a demanda judicial se relaciona a fatos imputados á recorrente, com internalização dos riscos da atividade, o fortuito seria interno. Ocorre que para apurar se o fortuito é externo ou interno apenas com o reexame profundo de provas e fatos.

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

A propósito:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.
>
> AGRAVO NÃO CONHECIDO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob fundamento de inexistência de afronta aos dispositivos legais apontados.
>
> 2. A parte agravante sustenta a ocorrência de fortuito externo e culpa exclusiva de terceiro, com o objetivo de afastar sua responsabilidade civil por atraso na entrega de obra, alegando afronta aos artigos 393 do Código Civil e 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor.
>
> II. Questão em discussão
>
> 3. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar a responsabilidade civil da parte agravante por atraso na entrega de obra, com fundamento na ocorrência de fortuito externo e culpa exclusiva de terceiro, sem que seja necessário o reexame de fatos e provas.
>
> III.
>
> Razões de decidir
>
> 4. Decisão recorrida que, analisando o conjunto fático-probatório dos autos, concluiu pela presença de nexo causal e caracterização do dever de indenizar.
>
> 5. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial, conforme disposto na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
>
> 6. A análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula nº 83 do STJ.
>
> IV. Dispositivo
>
> 7. Agravo não conhecido.
>
> (AREsp n. 2.990.571/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

IV - Art. 884 do CC

Ademais, em relação à alegada violação do dispositivo que disciplina o enriquecimento sem causa, o acórdão recorrido está em absoluta consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

O acordão recorrido imputou à recorrente, de forma exclusiva, o inadimplemento contratual. Foi afastada a tese do fortuito externo. Em caso da culpa exclusiva da recorrente, vendedora e responsável pelo empreendimento, tem

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

o dever de restituir ao comprador e adquirente consumidor a integralidade dos valores pagos, sem qualquer retenção.

Não há retenção de valores pela vendedora quando o inadimplemento decorre de sua exclusiva responsabilidade.

A propósito:

> DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGPM. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSOS NÃO
>
> PROVIDOS.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Recursos especiais interpostos por empresa vendedora e por adquirente contra acórdão do TJSP que determinou a devolução integral dos valores pagos em contrato de compra e venda de imóvel, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM.
>
> 2. Fato relevante. A empresa vendedora alegou que o atraso na entrega do imóvel decorreu de força maior oriunda da pandemia de Covid-19, enquanto o adquirente sustentou publicidade enganosa na entrega do empreendimento. O TJSP reconheceu culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento contratual.
>
> 3. As decisões anteriores. O TJSP determinou a devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM, afastando a retenção de valores e a postergação dos juros de mora, além de negar indenização por danos morais ao adquirente.
>
> II. Questão em discussão
>
> 4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega do imóvel pode ser considerado força maior decorrente da pandemia de Covid-19, legitimando a retenção de valores e a postergação dos juros de mora;
>
> e (ii) saber se a devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM, está em conformidade com a jurisprudência consolidada.
>
> III. Razões de decidir
>
> **5. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de inadimplemento contratual por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo comissão de corretagem.**
>
> 6. A reversão da conclusão das instâncias ordinárias de que o atraso na entrega do imóvel não pode ser considerado força maior decorrente da pandemia de Covid-19 importaria em vedado revolvimento de fatos e provas nesta instância especial.
>
> 7. A retenção de valores e a postergação dos juros de mora são indevidas, pois o inadimplemento foi exclusivo do vendedor, e a devolução integral respeita os direitos do consumidor.
>
> 8. A pactuação do IGPM como índice de correção monetária não encerra ilegalidade ou abusividade, sendo válida para a atualização dos valores a serem devolvidos.
>
> 9. A alegação de divergência jurisprudencial no que concerne à publicidade enganosa não foi demonstrada de forma suficiente.

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

> IV. Dispositivo e tese
> 10.
> Resultado do Julgamento: Recursos conhecidos e não providos.
> (AREsp n. 2.997.503/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025, destaquei.)

Portanto, em razão do inadimplemento exclusivo da recorrente, reconhecido pelo acórdão recorrido, a devolução é na integralidade. A jurisprudência do STJ é consolidada neste sentido, conforme inclusive Súmula n. 543 que impede a retenção de valores nesta situação, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ. Veja-se:

> 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 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.

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

> **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.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.881.691/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025, destaquei.)

V - Dissídio Jurisprudencial

Para a admissão do recurso especial pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impõe-se a comprovação específica do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Exige-se, para tanto, a juntada de cópia integral dos acórdãos paradigma (ou a indicação do repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados), bem como a realização de cotejo analítico, com demonstração clara da similitude fática entre os casos confrontados e da divergência na interpretação da lei federal. A mera transcrição de ementas não satisfaz esse ônus argumentativo.

No caso, inexistente o confronto analítico, fica inviabilizada a apreciação do dissídio, estando prejudicado o conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

Ademais, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão,

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57379409 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/06/2026 18:58:53
Código de Controle do Documento: a5c12182-a140-4376-bc78-c467d6986538

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.059.314 / RJ

Número Registro: 2025/0369403-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00186358420208190014 186358420208190014 202524511334

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BLESSED INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: MARCELO NETTO MARTINS - RJ165500
AGRAVADO	: RUAN DA CRUZ SOUZA
AGRAVADO	: TAYRA FREITAS CORDEIRO SOUZA
ADVOGADO	: MURILO DA SILVA SOUZA - RJ138488
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58141207 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:32:41
Código de Controle do Documento: a866d097-3313-45b2-b003-2323a7c60576