



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244701 - AL (2025/0452182-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK
EMPREENHIMENTO LTDA
ADVOGADOS : LARISSE SALVADOR BEZERRA DE VASCONCELOS -
PE028332
LORENA BRAGA D'ALMEIDA GUEDES DUARTE -
PE035744
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
AGRAVADO : MARIA GILVANIA XAVIER
AGRAVADO : OSVALDO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : THIAGO ALEXANDRE DE MELO BORBA - AL014011
RAFAEL OLIVEIRA DE PAULA BATISTA - AL009212

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. CORRETAGEM. DANOS MORAIS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, afastando a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, não conheceu de recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, por incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ, em demanda relativa a compromisso de compra e venda de imóvel adquirido na planta, com atraso de entrega.

2. A parte agravante sustenta que: (i) as Súmulas n. 5 e 7/STJ seriam inaplicáveis quanto à tese de impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, à luz do Tema Repetitivo n. 970/STJ; (ii) os mesmos óbices não incidiriam quanto à alegada violação ao art. 373, I, do CPC, pois o Tribunal de origem teria se baseado em planilha cuja autenticidade reconheceu não ser comprovada para condenar à restituição da corretagem; e (iii) não incidiria a Súmula n. 7/STJ na parte relativa à violação dos arts. 186 e 927 do CC, por entender que o dano moral pelo atraso na entrega do imóvel exigiria demonstração de transtornos que extrapolassem a normalidade.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ para reexaminar: (i) a

conclusão do Tribunal de origem quanto à equivalência ou não da cláusula penal moratória ao valor locatício do imóvel, para fins de aplicação do Tema Repetitivo n. 970/STJ; (ii) as conclusões do Tribunal de origem quanto ao pagamento e à licitude da cobrança da comissão de corretagem, com fundamento no art. 373, I, do CPC; e (iii) as circunstâncias fáticas que fundamentaram a condenação por danos morais em razão de atraso prolongado na entrega do imóvel, à luz dos arts. 186 e 927 do Código Civil.

III. Razões de decidir

4. Constata-se a preclusão da discussão sobre alegada deficiência da prestação jurisdicional na origem, pois o agravo interno não impugnou capítulo autônomo da decisão monocrática que afastou a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, em consonância com a orientação da Corte Especial no EREsp n. 1.424.404/SP, segundo a qual a falta de impugnação, no agravo interno, de questão independente conduz apenas à preclusão da matéria.

5. A conclusão do Tribunal de origem de que a cláusula penal moratória, estipulada em 0,3% ao mês sobre o valor do imóvel, situa-se em patamar inferior ao usualmente adotado como equivalente ao valor locatício (entre 0,5% e 1% do valor do imóvel), e, portanto, admite cumulação com lucros cessantes sem afronta ao Tema 970/STJ, apoia-se na interpretação das cláusulas contratuais e na valoração de elementos fáticos, de modo que sua revisão é vedada em recurso especial, em razão das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

6. No tocante à restituição da comissão de corretagem, o acórdão estadual reconheceu que os consumidores suportaram valores a esse título sem que houvesse cláusula contratual clara, específica e destacada transferindo-lhes tal encargo, à luz do Tema Repetitivo n. 938/STJ, de modo que infirmar essa conclusão demandaria reexame de fatos e provas, o que atrai o óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

7. Quanto aos danos morais, o Tribunal de origem entendeu que o atraso de aproximadamente sete anos e nove meses na entrega do imóvel configura situação excepcional que excede o mero inadimplemento contratual e enseja indenização extrapatrimonial, em consonância com a orientação desta Corte sobre atrasos excessivos. Afastar tal condenação implicaria reavaliar as circunstâncias fáticas do caso concreto, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não provido.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244701 - AL(2025/0452182-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA
ADVOGADOS : LARISSE SALVADOR BEZERRA DE VASCONCELOS - PE028332
LORENA BRAGA D'ALMEIDA GUEDES DUARTE - PE035744
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
AGRAVADO : MARIA GILVANIA XAVIER
AGRAVADO : OSVALDO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : THIAGO ALEXANDRE DE MELO BORBA - AL014011
RAFAEL OLIVEIRA DE PAULA BATISTA - AL009212

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. CORRETAGEM. DANOS MORAIS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, afastando a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, não conheceu de recurso especial fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, por incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ, em demanda relativa a compromisso de compra e venda de imóvel adquirido na planta, com atraso de entrega.

2. A parte agravante sustenta que: (i) as Súmulas n. 5 e 7/STJ seriam inaplicáveis quanto à tese de impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, à luz do Tema Repetitivo n. 970/STJ; (ii) os mesmos óbices não incidiriam quanto à alegada violação ao art. 373, I, do CPC, pois o Tribunal de origem teria se baseado em planilha cuja autenticidade reconheceu não ser comprovada para condenar à restituição da corretagem; e (iii) não incidiria a Súmula n. 7/STJ na parte relativa à violação dos arts. 186 e 927 do CC, por entender que o dano moral pelo atraso na entrega do imóvel exigiria demonstração de transtornos que extrapolassem a normalidade.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ para reexaminar: (i)

a conclusão do Tribunal de origem quanto à equivalência ou não da cláusula penal moratória ao valor locatício do imóvel, para fins de aplicação do Tema Repetitivo n. 970/STJ; (ii) as conclusões do Tribunal de origem quanto ao pagamento e à licitude da cobrança da comissão de corretagem, com fundamento no art. 373, I, do CPC; e (iii) as circunstâncias fáticas que fundamentaram a condenação por danos morais em razão de atraso prolongado na entrega do imóvel, à luz dos arts. 186 e 927 do Código Civil.

III. Razões de decidir

4. Constata-se a preclusão da discussão sobre alegada deficiência da prestação jurisdicional na origem, pois o agravo interno não impugnou capítulo autônomo da decisão monocrática que afastou a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, em consonância com a orientação da Corte Especial no EREsp n. 1.424.404/SP, segundo a qual a falta de impugnação, no agravo interno, de questão independente conduz apenas à preclusão da matéria.

5. A conclusão do Tribunal de origem de que a cláusula penal moratória, estipulada em 0,3% ao mês sobre o valor do imóvel, situa-se em patamar inferior ao usualmente adotado como equivalente ao valor locatício (entre 0,5% e 1% do valor do imóvel), e, portanto, admite cumulação com lucros cessantes sem afronta ao Tema 970/STJ, apoia-se na interpretação das cláusulas contratuais e na valoração de elementos fáticos, de modo que sua revisão é vedada em recurso especial, em razão das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

6. No tocante à restituição da comissão de corretagem, o acórdão estadual reconheceu que os consumidores suportaram valores a esse título sem que houvesse cláusula contratual clara, específica e destacada transferindo-lhes tal encargo, à luz do Tema Repetitivo n. 938/STJ, de modo que infirmar essa conclusão demandaria reexame de fatos e provas, o que atrai o óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

7. Quanto aos danos morais, o Tribunal de origem entendeu que o atraso de aproximadamente sete anos e nove meses na entrega do imóvel configura situação excepcional que excede o mero inadimplemento contratual e enseja indenização extrapatrimonial, em consonância com a orientação desta Corte sobre atrasos excessivos. Afastar tal condenação implicaria reavaliar as circunstâncias fáticas do caso concreto, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não, afastando a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC, não conheceu do restante da pretensão recursal por óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

A parte agravante argumenta que: (i) os óbices são inaplicáveis à espécie quanto à tese recursal de impossibilidade de cumulação de lucros cessantes e cláusula penal moratória, à luz a tese jurídica firmada no Tema Repetitivo n. 970/STJ; (ii) os óbices são inaplicáveis quanto à alegada violação ao artigo 373, I, do CPC, pois o Colegiado estadual teria firmado seu convencimento com base numa planilha que reconheceu não ser autêntica; e (iii) a Súmula n. 7/STJ seria inaplicável quanto à alegada afronta aos artigos 186 e 927 do CC, na medida em que, conquanto o Tribunal de origem tenha entendido que o atraso na entrega do imóvel teria causado danos morais, o dano moral só seria cabível se, comprovadamente, houvesse nos autos prova de que a conduta da agravante teria acarretado transtornos além dos marcos da normalidade.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

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

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos já expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

Trata-se de Recurso Especial interposto por GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS, assim ementado (e-STJ, fls. 523-570):

[...]

A parte recorrente, em seu recurso especial, alegou: (I) a existência de dissídio jurisprudencial no tocante à hipótese de cumulação dos lucros cessantes com cláusula penal moratória, nos termos do Tema 970/STJ - cita, como paradigma, o REsp 2168047-BA; (II) violação ao artigo 1.022 do Código de Processo de Civil, por não ter havido manifestação sobre a matéria alegada em embargos de declaração; (III) afronta ao artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, pelo

fato de o Tribunal de origem ter se baseado em mera planilha para a condenação à restituição da corretagem; (IV) violação aos artigos 186 e 927 do Código Civil, visto a condenação a indenizar danos morais vinculados ao mero atraso na entrega da obra; no ponto, citou, também, a ocorrência de dissídio jurisprudencial.

[...]

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil se caracteriza quando o órgão julgador, provocado por meio de embargos de declaração, deixa de suprir omissão sobre ponto relevante da controvérsia, cuja análise é indispensável à adequada prestação jurisdicional.

De igual modo, o art. 489, §1º, IV, do CPC impõe um dever de fundamentação qualificada, estabelecendo que não se considera fundamentada a decisão judicial que não enfrenta todos os argumentos deduzidos pelas partes capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.

[...]

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

[...]

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Em relação às demais matérias alegadas, inclusive quanto aos dissídios jurisprudenciais apontados, há inequívoca incidência da Súmula n. 7/STJ.

[...]

No presente feito, o acolhimento das teses recursais demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

A alegação de violação ao artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil está atrelada ao reexame da existência ou não de prova do pagamento de corretagem, inviável nesta via.

Em relação ao Tema 970/STJ, o afastamento da cláusula penal, em cumulação com os lucros cessantes, depende de que esteja fixada em valor equivalente ao locativo e, no caso, o Tribunal de origem afirmou expressamente a inexistência dessa condição, de modo que a modificação dessa conclusão depende também do reexame de provas e, até, da reinterpretação de cláusulas contratuais(Súmula n. 5/STJ).

Por fim, quanto aos danos morais, o Tribunal de origem baseou-se também em circunstâncias fáticas do caso concreto, como o extenso

tempo de atraso, de aproximadamente sete anos e nove meses, obstando também a apreciação da questão por esta Corte Superior.

Portanto, constatada a necessidade de reexame de fatos e provas, o recurso especial não pode ser conhecido, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Idêntica solução se aplica ao alegado dissídio jurisprudencial.

[...]

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a Súmula n. 182/STJ — retratada na parte final do inciso III do artigo 932 do CPC de 2015 e no inciso I do parágrafo único do artigo 253 do RISTJ — não tem aplicação quando, deliberadamente, abandonam-se, no agravo interno, as questões independentes e autônomas que não são suficientes para sustentar a integralidade da decisão monocrática que julgou o recurso especial. A falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo da decisão recorrida conduz apenas à preclusão da matéria.

Extrai-se do agravo interno que a parte recorrente não impugnou o capítulo referente ao não provimento da pretensão recursal relativa à alegada deficiência da prestação jurisdicional na origem, pelo que se observa a preclusão da matéria.

Em relação à tese de não cumulatividade dos lucros cessantes e da cláusula penal moratória, o entendimento do Colegiado estadual se apresenta em consonância com a linha jurisprudencial perfilhada por esta Corte, que já estabeleceu que é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DESPROPORCIONALIDADE AO LOCATIVO. TEMA 970/STJ. DANOS MATERIAIS. RESSARCIMENTO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado em data anterior à publicação da Emenda Constitucional nº 125.

2. A controvérsia dos autos busca definir se é possível a pretensão de ressarcimento de perdas e danos desacompanhada da exigência da cláusula penal, nos casos de atraso na entrega de imóveis adquiridos na planta em que há cláusula penal moratória prevista no contrato, estabelecida em valor inferior ao equivalente do locativo.

3. **A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes(Tema 970/STJ).**

4. **Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ.**

5. Em sendo possível a cumulação, é lícita a pretensão formulada exclusivamente quanto à reparação dos danos materiais, em respeito ao princípio dispositivo.

6. No caso concreto, a prescrição de cláusula penal moratória de 0,5% (meio por cento) sobre o valor pago se mostra desproporcional ao valor do locativo, tido normalmente entre 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) do valor do bem, motivo pelo qual é possível a pretensão de ressarcimento de lucros cessantes.

7. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.025.166/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022.)

No presente caso, o Tribunal de origem reproduziu precisamente esse entendimento, concluindo que o valor da cláusula penal pré-fixada no percentual mensal de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor do imóvel estaria em patamar inferior ao considerado pela Corte Cidadã como equivalente ao valor locatício do bem, o qual gravitaria entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel (fls. 549-554):

Nesse ponto, observa-se que a construtora ré fundamentou seus pleitos quanto à impossibilidade de cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes, no Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça, cuja tese foi firmada no sentido de que "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes".

Nesse ponto, cumpre observar que a CORTE SUPERIOR DE JUSTIÇA não entendeu pela impossibilidade total da cumulação aqui pleiteada, mas apenas limitou-a aos casos em que tal cumulação poderia superar o valor locatício do imóvel, considerado o período total da mora. Neste sentido:

[...]

In casu, o contrato firmado entre as partes possuía previsão, ao tratar do inadimplemento contratual da apelante, em sua cláusula décima primeira, parágrafo terceiro (fl. 43), no sentido de que “Se entretanto, a ALIENANTE não concluir e entregar, dentro do prazo ora convencionado, a unidade imobiliária objeto deste negócio jurídico, já incluído o prazo de tolerância e qualquer eventual prorrogação pela eventual ocorrência de qualquer caso fortuito e/ou de força maior, e/ou de reforma solicitada pelo ADQUIRENTE, pagará ela ALIENANTE ao ADQUIRENTE, a título de pena convencional, a quantia mensal, desde logo definida em 0,3% do valor total do contrato, devidamente corrigido pelo INCC, exigível até a data da efetiva conclusão da construção do referido imóvel, atestada através da expedição do habite se do referido empreendimento”.

Apesar da possibilidade de cumulação dos lucros cessantes com cláusula penal moratória, nos casos em que estabelecida cláusula penal equivalente ao valor locativo do imóvel durante o período do atraso, resta impossibilitada a cumulação, fazendo incidir sobre o caso a Tese fixada no Tema 970 do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA:

[...]

Em casos tais, tem entendido a Corte Superior de Justiça que o valor considerado como equivalente ao locativo, gravitaria em torno de 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) do valor total do imóvel. Nesse sentido, colaciona-se excerto do voto exarado pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, no julgamento do REsp n.º 2025166- RS, ao tratar da impossibilidade de cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal moratória nos casos em que a cláusula penal foi pré-fixada no patamar de 1% (um por cento) do valor total do imóvel, por entender-se tratar de valor equivalente ao locativo:

[...]

Daí que, nos termos da jurisprudência da Corte Cidadã, o valor da cláusula penal pré-fixada no percentual mensal de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor do imóvel estaria em patamar inferior ao considerado pela Corte Cidadã como equivalente ao valor locatício do bem, o qual gravitaria entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel.

Nesse perspectiva, diferentemente do que compreendeu o magistrado de primeiro grau, no presente caso, é plenamente possível a cumulação da indenização por lucros cessantes e da cláusula penal contratualmente prevista, restando afastada a incidência da Tese Fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema n.º 970.

[Grifos acrescidos]

Portanto, rever a conclusão da Corte local quanto à equivalência ou não da cláusula penal moratória ao locativo do imóvel esbarra, como destacado na decisão agravada, no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Quanto à alegada afronta ao artigo 373, I, do CPC, a agravante aponta ausência de comprovação do pagamento da comissão de corretagem e inexistência da ocorrência da comissão de corretagem. Os pontos arguidos esbarram frontalmente com o quadro fático estabelecido na origem, inviabilizando o conhecimento da pretensão no aspecto por óbice da Súmula n. 7/STJ (fls. 562):

Em relação à restituição dos valores adimplidos a título de taxa de corretagem pelos autores, algumas considerações merecem ser realizadas.

No presente caso, os consumidores sustentam que a inclusão dos serviços de corretagem no parcelamento do imóvel é indevida, haja vista a inexistência de intermediação por corretor terceiro na aquisição do bem, bem como a ausência de anuência prévia dos demandantes quanto à referida cobrança. Por sua vez, a construtora ré restringe-se a defender a regularidade da cobrança, sob o argumento de que os serviços de corretagem foram efetivamente utilizados pelos autores, os quais, portanto, deveriam suportar os respectivos custos.

Resta incontroverso, portanto, que os autores arcaram com a comissão de terceiro corretor, pendendo a análise, neste momento, da licitude da cobrança.

Nos termos do entendimento fixado pelo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA no julgamento do Tema Repetitivo 938, é válida a transferência ao promitente-comprador do pagamento da comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária objeto de incorporação imobiliária, nos seguintes termos: "(ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)".

Todavia, tal transferência somente poderia operar-se em casos nos quais haveria previsão clara, específica e destacada no instrumento contratual acerca do pagamento do referido valor pelo comprador do imóvel.

Com efeito, conforme bem consignado pelo Ministro Relator Paulo de Tarso Sanseverino no julgamento do REsp n.º 1.599.511/SP, para a validade da transmissão da responsabilidade do pagamento da taxa de corretagem pelo promitente comprador, necessária a observância dos princípios da informação e da transparência pela empresa vendedora, impondo-se a previsão clara e destacada da parcela a ser paga a título de remuneração pelos serviços de corretor de imóveis, conforme segue:

[...]

Já no presente feito, da análise do pacto firmado entre as partes (fls. 33/50), percebe-se que não há no documento qualquer indicação específica acerca dos valores pagos pelos

compradores decorrentes de eventuais serviços de intermediação por corretor de imóveis. Há, tão somente, uma planilha cuja elaboração os autores imputam à construtora – cuja autenticidade, frise-se, não foi impugnada –, na qual consta os valores pagos a título de taxa de corretagem por cada um dos proprietários das unidades vendidas (fls. 52/53). No referido documento, consta que os requerentes pagaram um total de R\$ 17.598,83 (dezessete mil, quinhentos e noventa e oito reais e oitenta e três centavos), os quais devem ser integralmente restituídos aos consumidores.

[Grifos acrescidos]

Quanto à alegada ofensa aos artigos 186 e 927 do CC, em razão da condenação na origem por danos morais, o Colegiado estadual estabeleceu que, diante do longo lapso temporal durante o qual o atraso se perpetuou, isto é, cerca de sete anos e nove meses até a prolação da sentença, verificou-se a ocorrência do dano também de ordem moral. Quanto ao ponto, esta Corte tem se orientado no sentido de que o atraso na entrega do imóvel superior a três caracteriza situação excepcional que extrapola o mero inadimplemento contratual e enseja a indenização moral. A pretensão de afastar a condenação por danos morais demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.

2. Ademais, tendo o TJSP concluído que a responsabilidade da ora recorrente se deu em razão do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços, rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é inviável, na via eleita, ante o óbice da Súmulas 5 e 7 do STJ.

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

prejuízo do promitente comprador"(EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5 . Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.948.139/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E DANO MORAL. ATRASO EXCESSIVO COMO SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE SUPERA MERO DISSABOR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a improcedência do pedido de indenização por danos morais e reconheceu sucumbência recíproca.

2. A controvérsia envolve ação de rescisão de contrato c/c devolução de quantia paga, tutela de urgência antecipada e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de empreendimento.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e condenou à restituição de R\$ 8.903,71, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção pelo INPC desde cada desembolso, reconhecendo sucumbência recíproca.

4. A Corte de origem manteve a improcedência do dano moral, desproveu a apelação do autor, reconheceu sucumbência recíproca e majorou honorários em 5%, com exigibilidade suspensa pela gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por violação ao art. 1.022, II, do CPC; e (ii) saber se o atraso excessivo na entrega do imóvel

enseja indenização por dano moral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem apreciou de forma clara, objetiva e fundamentada as questões postas, não havendo vício apto a nulificar o acórdão (art. 1.022, II, do CPC).

7. O atraso superior a três anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento e configura situação excepcional que

autoriza a indenização por dano moral, conforme orientação desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional na hipótese de o Tribunal recorrido analisar as questões suscitadas no recurso. 2. O atraso excessivo na entrega de imóvel, superior a três anos, caracteriza situação excepcional que extrapola o mero inadimplemento contratual e enseja compensação por dano moral".

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022, II; CC, arts. 389, parágrafo único, 406, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 568; STJ, Súmulas n. 7, 83, 362;

STJ, REsp n. 2.218.983/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.356.797/BA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024.

(REsp n. 2.085.456/MT, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. RECONHECIMENTO. REVELIA. IMPUGNAÇÃO DA SENTENÇA. POSSIBILIDADE. RETORNO DOS AUTOS PARA EXAME DA APELAÇÃO DA CONSTRUTORA.

1. O excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial.

2. A legislação processual civil prevê a possibilidade de o réu revelar e intervir no processo no estado em que encontra.

3. Recurso especial de HAGAMENNON LUIZ DE MELO provido. Agravo em recurso especial de JAT ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(REsp n. 2.250.676/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICIALIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório, concluiu pela existência de dano moral em razão do excessivo

atraso na entrega do imóvel (16 meses), o que extrapolou o mero inadimplemento contratual.

2. A pretensão de afastar a condenação por danos morais, sob a alegação de que o dano não é presumido, demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o conhecimento do recurso especial tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional.

4. Agravo em recurso especial desprovido.

(AREsp n. 3.025.441/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 18/2/2026.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MATERIAIS. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CASO CONCRETO. COMPROVAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM. PRECEDENTES.

1. Conforme o entendimento desta Corte, é vedada a cumulação da cláusula penal com danos emergentes oriundos do atraso da entrega do imóvel. Precedentes.

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que é possível a fixação de dano moral por atraso na entrega de imóvel quando baseada em situação fática concreta que a justifique. Precedentes.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.

(AREsp n. 2.722.211/SE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.244.701 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0452182-3

Número de Origem:

07023095520198020001 070230955201980200012 07200438220208020001 7023095520198020001
702309552019802000107200438220208020001 70230955201980200012 7200438220208020001

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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

RECORRENTE : GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO
LTDA

ADVOGADOS : LARISSE SALVADOR BEZERRA DE VASCONCELOS - PE028332
LORENA BRAGA D'ALMEIDA GUEDES DUARTE - PE035744
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B

RECORRIDO : MARIA GILVANIA XAVIER

RECORRIDO : OSVALDO FERREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : THIAGO ALEXANDRE DE MELO BORBA - AL014011
RAFAEL OLIVEIRA DE PAULA BATISTA - AL009212

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA

ADVOGADOS : LARISSE SALVADOR BEZERRA DE VASCONCELOS - PE028332
LORENA BRAGA D'ALMEIDA GUEDES DUARTE - PE035744
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B

AGRAVADO : MARIA GILVANIA XAVIER

AGRAVADO : OSVALDO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : THIAGO ALEXANDRE DE MELO BORBA - AL014011
RAFAEL OLIVEIRA DE PAULA BATISTA - AL009212

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026