



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3126319 - MG
(2025/0480496-0)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : EQUATORIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : LUIZ ROBERTO FREIRE PIMENTEL - MG050062
EUCLIDES DOS SANTOS JUNIOR - MG117069
AGRAVADO : MANOEL LUIS DE AGUILAR E ROCHA
ADVOGADO : LEONARDO MICHEL DA SILVA VIEIRA - MG191840

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EMBARGO JUDICIAL DE OBRA. FORTUITO INTERNO. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INOVAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. IMPOSSIBILIDADE.

1. "Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem." (AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Não se admite o conhecimento de matéria que foi suscitada apenas em agravo interno, haja vista a ocorrência da preclusão consumativa.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3126319 - MG
(2025/0480496-0)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : EQUATORIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : LUIZ ROBERTO FREIRE PIMENTEL - MG050062
EUCLIDES DOS SANTOS JUNIOR - MG117069
AGRAVADO : MANOEL LUIS DE AGUILAR E ROCHA
ADVOGADO : LEONARDO MICHEL DA SILVA VIEIRA - MG191840

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EMBARGO JUDICIAL DE OBRA. FORTUITO INTERNO. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INOVAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. IMPOSSIBILIDADE.

1. "Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem." (AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Não se admite o conhecimento de matéria que foi suscitada apenas em agravo interno, haja vista a ocorrência da preclusão consumativa.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual conheci do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL. EMBARGO JUDICIAL DE OBRA. FORTUITO INTERNO. RESCISÃO DO CONTRATO. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. MULTA COMPENSATÓRIA. APLICAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. NECESSIDADE. RECURSO DESPROVIDO. - O embargo da obra por decisão judicial configura fortuito interno e não obsta o reconhecimento da responsabilidade da construtora pelo descumprimento de sua obrigação. - Prevendo o contrato de compra e venda de imóvel cláusula penal para o caso de rescisão do contrato apenas por culpa do consumidor (promissário comprador), por equidade, é cabível a aplicação da mesma penalidade para

situação inversa, cuja base de cálculo deve ser convertida em dinheiro, por arbitramento judicial, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos REsp's 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, submetidos à sistemática dos recursos representativos de controvérsia. - Configurado o atraso na entrega do imóvel, por culpa da construtora, possível a rescisão do contrato, cabendo a restituição integral das parcelas pagas em prol do consumidor.

Em suas razões de agravo interno, a parte agravante alega que não incide a Súmula 7 do STJ, bem como que o “*o atraso na entrega da unidade autônoma não decorreu de desídia administrativa ou falha técnica inerente ao risco do empreendimento, mas sim de um embargo judicial compulsório e irresistível, proferido no âmbito de uma Ação Civil Pública (ACP)*”, o que configura força maior. Além disso, sustenta não ser cabível a indenização a título de danos morais, bem como que faz jus a 25% dos valores pagos, na medida em que não seu causa à rescisão.

Impugnação não apresentada (fl. 672).

É o relatório.

VOTO

Observo que as razões de agravo interno não são capazes de infirmar as conclusões da decisão agravada.

Inicialmente, quanto à caracterização de força maior decorrente do embargo judicial, observo que o Tribunal de origem adotou como premissa incontornável a existência de incontroverso atraso na entrega da obra, consignando que o embargo judicial da obra configura fortuito interno e integra os riscos previsíveis no ramo da construção civil. Além disso, destacou expressamente que, à época do embargo, já havia um atraso superior a um ano, contado do término do prazo de tolerância. A propósito (fls. 379-381):

Isto porque, como pontuado alhures, o embargo judicial da obra ocasionado por embaraços junto aos órgãos públicos ambientais trata-se de fortuito interno, o que afasta a aplicabilidade do art. 393 do Código Civil.

Outrossim, trata-se de questão previsível no ramo da construção civil, considerando que estudos são previamente elaborados pelos construtores e demais empreendedores a fim de evitar danos, notadamente ao meio ambiente.

Urge frisar que, conforme bem salientou o MM. Juiz primevo, a citação da ré na ação civil pública ocorreu em agosto de 2015, ou seja, mais de um ano depois do prazo previsto para a entrega da obra (julho de 2014, se considerado o prazo de tolerância de 120 dias).

Neste caso, considerando que o imóvel não foi entregue na data aprazada, a mora da requerida foi comprovada, o que enseja a rescisão do contrato por sua culpa exclusiva. (...)

No caso concreto, uma vez caracterizada a responsabilidade da construtora requerida pelo atraso na entrega do imóvel contratado, não é cabível a retenção de qualquer valor por parte da vendedora.

Sendo assim, na ausência de mora do promissário comprador, não subsiste a pretensão de retenção de qualquer valor por ele adimplido, uma vez que este não deu causa ao rompimento contratual. (...)

Assim, considerando que a rescisão contratual foi motivada por culpa exclusiva da ré, imperiosa se afigura a manutenção da sentença neste ponto, a qual determinou a restituição da integralidade dos valores pagos pelo requerente.

Verifica-se que o atraso superior a um ano contado do término do período de tolerância, por si só, é capaz de justificar a rescisão do contrato, uma vez que, quando o embargo judicial da obra ocorreu, a entrega já estava atrasada.

Com efeito, de fato, o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não houver por eles se responsabilizado (art. 393 do Código Civil). No caso concreto, no entanto, verifica-se que a rescisão do contrato se justifica pelo atraso na entrega que já estava configurado muito antes do embargo à obra em andamento.

A partir disso, constata-se que a rescisão se deu por culpa da vendedora, não havendo que se falar em possibilidade de retenção dos valores pagos.

A esse respeito, a jurisprudência tem entendimento consolidado no sentido de que, na hipótese de rescisão por culpa da promitente vendedora, é cabível a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO. SÚMULA 543 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA 284/STF.

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial por entender que o recurso especial seria intempestivo. Tempestividade comprovada nos autos.

2. Alterar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, notadamente com relação à culpa exclusiva da parte agravante pela resolução do contrato, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ)

3. "Nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, incluindo-se a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)

4. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas. Aplicação analógica da Súmula 284/STF.

5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão de fls. 1068 - 1069 e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.373.086/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE

IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LUCROS CESSANTES. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O atraso na entrega do imóvel, superior ao prazo de tolerância, configura inadimplemento contratual, justificando a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ.

2. A condenação por lucros cessantes, no contexto de rescisão contratual, não é presumida e depende de comprovação específica, comprovação que inexistiu no caso porque a indenização foi fundada em presunção de dano.

3. Os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão por culpa do vendedor, devem incidir a partir da citação, conforme entendimento consolidado do STJ.

4. A revisão dos honorários advocatícios fixados pelo Tribunal de origem esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, por demandar reexame de matéria fático-probatória.

5. Resultado do Julgamento:

Recurso especial parcialmente provido para afastar a condenação por lucros cessantes.

(AREsp n. 2.516.344/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025.)

Assim, nota-se que o Tribunal de origem decidiu em conformidade com a orientação deste STJ, não havendo que se falar em violação ao art. 393 do CC.

Anote-se, ainda, que a alteração das premissas fixadas pelo Tribunal de origem, quanto à culpa exclusiva da vendedora pela rescisão, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, além da reanálise de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Por fim, com relação ao afastamento da indenização a título de danos morais, registro que, como tal questão não foi suscitada pela parte agravante nas razões do seu recurso especial, não há como apreciá-la neste momento, sendo certo que a jurisprudência desta Corte Superior não admite a adição, em agravo interno, de tese nova, haja vista a ocorrência da preclusão consumativa (nesse sentido: AgInt no REsp n. 1.951.138/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024; AgInt no AREsp n. 2.484.892/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024; e AgInt no AREsp n. 2.439.479/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

De toda forma, vale destacar que a parte agravante não foi condenada pelas instâncias ordinárias ao pagamento de indenização a título de danos morais, razão pela qual não há interesse da parte quanto ao ponto.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.126.319 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0480496-0

Número de Origem:
10000232359752003 50337164320228130027

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EQUATORIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ ROBERTO FREIRE PIMENTEL - MG050062

EUCLIDES DOS SANTOS JUNIOR - MG117069

AGRAVADO : MANOEL LUIS DE AGUILAR E ROCHA

ADVOGADO : LEONARDO MICHEL DA SILVA VIEIRA - MG191840

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EQUATORIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ ROBERTO FREIRE PIMENTEL - MG050062

EUCLIDES DOS SANTOS JUNIOR - MG117069

AGRAVADO : MANOEL LUIS DE AGUILAR E ROCHA

ADVOGADO : LEONARDO MICHEL DA SILVA VIEIRA - MG191840

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026