SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129271 - MS(2025/0484372-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	VILLAGIO VITORIA LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	TARCISIO FAUSTINO BARBOSA - MS019892
		THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO	:	GABRIEL PEREIRA DA SILVA
ADVOGADOS	:	AILTON FERNANDES DE BARROS - MS022807
		FLAVIANA DA SILVA FREITAS - MS023411
INTERES.	:	VILLAGIO VITORIA LOTEAMENTOS LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. TAXA DE FRUIÇÃO. AUSÊNCIA DE POSSE. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE INFORMAÇÃO OU COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. A conclusão do acórdão recorrido quanto à inexistência de edificação no lote, à ausência de posse qualificada para moradia ou renda e à falta de prova de fruição ou de proveito econômico pelo comprador constitui premissa fática, de modo que a pretensão de reconhecer taxa de fruição ou lucros cessantes em favor da vendedora demandaria reexame do conjunto probatório, vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

3. No tocante à comissão de corretagem, o acórdão recorrido aplicou a orientação segundo a qual é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, desde que previamente informado o preço total da aquisição, com destaque do valor da corretagem, e demonstrado o efetivo pagamento, concluindo, no caso concreto, pela ausência de prova de informação adequada e de pagamento, o que impede a retenção pretendida pela vendedora.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a necessidade de informação clara ao consumidor, sobre a devolução imediata das parcelas em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor e sobre a limitação da retenção a patamar considerado razoável, incide a Súmula 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial tanto pela alínea *a* quanto pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

Documento eletrônico VDA55548147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 31/03/2026 19:27:31
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: df319841-631e-441b-8f67-ab5869e80b3e

5. A incidência da Súmula 7/STJ quanto às premissas fáticas relativas à existência de fruição do imóvel e ao pagamento da comissão de corretagem, somada à incidência da Súmula 83/STJ pela conformidade do acórdão recorrido com a orientação desta Corte, também impede o conhecimento do recurso pela alínea *c* do permissivo constitucional, pois o dissídio jurisprudencial não se configura em hipóteses em que a matéria é obstada por esses enunciados sumulares.
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA55548147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 31/03/2026 19:27:31
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: df319841-631e-441b-8f67-ab5869e80b3e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129271 - MS(2025/0484372-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	VILLAGIO VITORIA LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	TARCISIO FAUSTINO BARBOSA - MS019892
		THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO	:	GABRIEL PEREIRA DA SILVA
ADVOGADOS	:	AILTON FERNANDES DE BARROS - MS022807
		FLAVIANA DA SILVA FREITAS - MS023411
INTERES.	:	VILLAGIO VITORIA LOTEAMENTOS LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. TAXA DE FRUIÇÃO. AUSÊNCIA DE POSSE. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INEXISTÊNCIA DE INFORMAÇÃO OU COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. A conclusão do acórdão recorrido quanto à inexistência de edificação no lote, à ausência de posse qualificada para moradia ou renda e à falta de prova de fruição ou de proveito econômico pelo comprador constitui premissa fática, de modo que a pretensão de reconhecer taxa de fruição ou lucros cessantes em favor da vendedora demandaria reexame do conjunto probatório, vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

3. No tocante à comissão de corretagem, o acórdão recorrido aplicou a orientação segundo a qual é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, desde que previamente informado o preço total da aquisição, com destaque do valor da corretagem, e demonstrado o efetivo pagamento, concluindo, no caso concreto, pela ausência de prova de informação adequada e de pagamento, o que impede a retenção pretendida pela vendedora.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a necessidade de informação clara ao consumidor, sobre a devolução imediata das parcelas em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor e sobre a limitação da retenção a patamar considerado razoável, incide a Súmula 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial tanto pela alínea *a* quanto pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

5. A incidência da Súmula 7/STJ quanto às premissas fáticas relativas à existência de fruição do imóvel e ao pagamento da comissão de corretagem, somada à incidência da Súmula 83/STJ pela conformidade do acórdão recorrido com a orientação desta Corte, também impede o conhecimento do recurso pela alínea *c* do permissivo constitucional, pois o dissídio jurisprudencial não se configura em hipóteses em que a matéria é obstada por esses enunciados sumulares.
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VILLAGIO VITÓRIA LOTEAMENTOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, assim ementado (e-STJ, fls. 249-251):

> *"DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE FRUIÇÃO. JUROS DE MORA. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULAS ABUSIVAS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME 1) Apelação cível interposta por Villagio Vitória Loteamentos Ltda contra sentença proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível de Competência Residual de Campo Grande, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores. O juízo de origem reconheceu a rescisão do contrato por culpa do comprador, determinou a reintegração da ré na posse do imóvel, afastou a cobrança de taxa de fruição e a retenção de valores pagos a título de comissão de corretagem, anulou cláusula contratual quanto à forma de restituição e condenou a ré à devolução imediata de 80% dos valores pagos, com atualização monetária pelo IPCA e incidência de juros moratórios, observando-se a regra de transição para a SELIC. Rejeitados os embargos de declaração. No recurso, a apelante requer: (a) autorização para descontar a comissão de corretagem; (b) reconhecimento da possibilidade de cobrança da taxa de fruição; (c) afastamento da incidência de juros moratórios com base na taxa SELIC. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2) Há três questões em discussão: (i) definir se é válida a cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de arcar com a comissão de corretagem; (ii) estabelecer se é devida a cobrança de taxa de fruição em caso de lote sem edificação e sem demonstração de proveito econômico; (iii) determinar se é cabível a substituição dos juros de mora fixados com base na taxa SELIC por outra modalidade. III. RAZÕES DE DECIDIR 3) A relação entre as partes é de consumo, uma vez que o autor é destinatário final do bem e o contrato é de adesão, permitindo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, inclusive para a declaração de nulidade de cláusulas abusivas (CDC, arts. 6º, V; 47 e 51, IV). 4) A jurisprudência do STJ admite a cobrança de comissão de corretagem desde que haja prova de que o consumidor foi previamente informado do seu valor de forma destacada, o que não se verificou no caso concreto, não havendo prova de pagamento da referida verba, ônus da ré. 5) A taxa de fruição exige a demonstração de proveito econômico pelo adquirente, o que não foi demonstrado nos autos, já que o lote é desprovido de edificação e não há prova de que foi utilizado para moradia ou renda, inviabilizando sua cobrança. 6) Os juros de mora fixados pela sentença estão em conformidade com o art. 406 do Código Civil e sua nova redação, que determina a aplicação da taxa SELIC a partir de*

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

28/08/2024, não configurando dupla penalização, mas observância da norma vigente. 7) A restituição de 80% dos valores pagos, com retenção de 20%, está de acordo com a jurisprudência do STJ, que considera razoável a retenção entre 10% e 25% em casos de distrato por culpa do comprador (STJ, AgInt no Resp 1.876.811/GO). 8) Não há abusividade na determinação de restituição imediata das parcelas, conforme entendimento da Súmula 543 do STJ e do Resp 1.300.418/SC (representativo da controvérsia), mesmo em caso de culpa do comprador. IV. DISPOSITIVO E TESE 9) Recurso desprovido. Tese de julgamento: 10) A ausência de prova do pagamento da comissão de corretagem impede a sua retenção, mesmo havendo cláusula contratual prevendo sua transferência ao consumidor. 11) A cobrança de taxa de fruição é indevida quando se trata de imóvel não edificado e não há demonstração de proveito econômico por parte do consumidor. 12) A aplicação da taxa SELIC aos juros de mora a partir de 28/08/2024 observa a legislação vigente e não configura penalização em duplicidade. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXII; CC, art. 406, §§ 1º, 2º e 3º; CDC, arts. 6º, V; 47; 51, IV; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, e 86. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543; STJ, Resp 1.300.418/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 13.11.2013; STJ, Resp 1.599.511/SP (repetitivo); STJ, AgInt no Resp 1.876.811/GO, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 15.08.2022; TJMS, Apelação Cível n. 0802221-59.2019.8.12.0029, Rel. Des. Odemilson Roberto Castro Fassa, j. 22.07.2020."

Os embargos de declaração opostos por VILLAGIO VITÓRIA LOTEAMENTOS LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 277-281).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, pois teria havido omissão e negativa de prestação jurisdicional, já que o acórdão embargado não teria enfrentado, de modo específico, a aplicação dos arts. 402, 403, 724, 725, 884 e 885 do Código Civil e dos precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

(ii) arts. 724 e 725 do Código Civil, pois seria válida a cláusula que transfere ao comprador a comissão de corretagem, desde que atendido o dever de informação, e o acórdão teria negado vigência ao entendimento do repetitivo (Tema 960) ao afastar a retenção, embora o contrato previsse o encargo e haveria comprovação de intermediação.

(iii) arts. 402 e 403 do Código Civil, pois teria sido devida a indenização por perdas e danos pelo período de fruição do imóvel, ainda que lote não edificado, uma vez que a posse exclusiva do comprador teria impedido a vendedora de explorar economicamente o bem.

(iv) arts. 884 e 885 do Código Civil, pois o afastamento da taxa de fruição teria acarretado enriquecimento sem causa do comprador, devendo-se reconhecer a indenização pelo uso ou pela disponibilidade exclusiva do imóvel ao adquirente.

(v) alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, por dissídio jurisprudencial, pois decisões paradigmas do Superior Tribunal de Justiça teriam reconhecido a validade da transferência da corretagem ao comprador (Tema 960) e a indenização por fruição mesmo em lote sem edificação.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 84-91).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

VOTO

A controvérsia reside na pretensão da recorrente VILLAGIO VITÓRIA LOTEAMENTOS LTDA de reformar o acórdão que, em ação de rescisão contratual c/c devolução de valores, afastou a retenção da comissão de corretagem por ausência de prova de pagamento e indeferiu a taxa de fruição por inexistência de edificação e de proveito econômico do comprador, mantendo a restituição imediata de 80% das parcelas.

Primeiramente, não se vislumbra a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Salienta-se, ademais, que esta Corte é pacífica no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS À CONTADORIA JUDICIAL. DÚVIDA QUANTO AO VALOR DISCUTIDO. ACÓRDÃO EM PERFEITA CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.*
> *2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é possível ao magistrado encaminhar os autos à contadoria para apurar se os cálculos estão em conformidade com o título em execução, consoante art. 524, § 2º, do CPC/2015.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.604.512/PB, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024.)

No caso, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul aplicou o CDC, afastou a retenção da corretagem e da taxa de fruição, fixou juros pela SELIC e determinou a restituição imediata das parcelas, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 255-258):

> *"Conforme consignado na sentença recorrida, "Não é controvertida a relação jurídico contratual havida entre as partes, bem como que a parte autora possui o interesse de rescindir o contrato firmado com a ré" (f. 177). Necessário frisar que se aplica ao caso em análise o Código de Defesa do Consumidor, já que a relação estabelecida entre as partes é nitidamente de consumo, pois o autor é destinatário final do loteamento vendido pela ré.*
> *(...)*
> *Estabelecida esta premissa e sabendo tratar-se o instrumento pactuado entre as partes de contrato de adesão, o Código consumerista possibilita a declaração de nulidade de cláusulas que estabeleçam obrigações abusivas e*

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

coloquem o consumidor em desvantagem, ou mesmo sejam incompatíveis com a boa fé e o dever de equidade (art. 51, inciso IV), devendo ser aplicada a interpretação que se faça mais favorável ao consumidor (artigos 6º, V; 47).
Também, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor, vê-se que é possível sim a rescisão do compromisso de compra e venda, inclusive, por iniciativa do consumidor, quando este não possuir mais condições financeiras para suportar o pagamento das prestações pactuadas.
Com a rescisão do contrato, é devida a restituição dos valores pagos pela parte consumidora, tendo restado sumulado que "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento." (STJ – Súmula 543).
(...)
Quanto à pretendida retenção de 10% sobre os valores pagos, "a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto" (STJ, AgInt no Resp n. 1.876.811/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, Dje de 17/8/2022).
Seguindo a orientação pacífica da Corte Superior, deve ser mantida a sentença que determinou a possibilidade de retenção no percentual de 10% da quantia paga em razão do distrato do contrato de venda e compra.
(...)
Pelo que se denota dos autos, inexiste prova de edificação no lote em questão e da efetiva posse do recorrido sobre o bem, correspondente à sua utilização para moradia ou renda, tanto é que a própria apelante o denomina como "terreno" (f. 222).
É certo que, havendo previsão contratual de pagamento da taxa de ocupação, mas se tratando de imóvel não edificado, como no caso dos autos, não é cabível a cobrança pela fruição, pois o consumidor não auferiu proveito econômico sobre o imóvel que sequer foi construído.
Sobre o assunto, este Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a taxa de fruição exige o desfrute do imóvel:
(...)
Assim, no caso em concreto, não há como se reconhecer que, no período de vigência do contrato, o requerente tenha usufruído ou auferido vantagem em detrimento da empresa recorrente, notadamente porque o lote fora adquirido sem qualquer edificação.
(...)
Portanto, não há falar em condenação do apelado ao pagamento de taxa de fruição pela ocupação do bem, devendo a sentença ser mantida incólume neste ponto.
Em relação à comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça, no Resp nº 1.599.511/SP, submetido ao rito do recurso especial repetitivo, decidiu pela "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'" (STJ, Resp n. 1.947.698/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/3/2022, Dje de 7/4/2022).
O contrato prevê como consequência da rescisão contratual que o valor referente a tal verba não será restituído, seja por culpa do comprador, seja por culpa do vendedor, conforme mencionado às f. 182 da decisão do juízo singular, ao fazer referência ao parágrafo primeiro, da cláusula trigésima sexta.

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

Entretanto, a despeito da norma fazer tal previsão, não há qualquer comprovação nos autos que a parte autora pagou alguma quantia referente a comissão de corretagem, ônus que incumbia à ré demonstrar. Logo, incabível referida retenção." (Sem grifo no original).

O Tribunal de origem afastou os lucros cessantes porque não há prova de fruição ou de proveito econômico pelo comprador, afirmando tratar-se de lote não edificado, sem demonstração de efetiva posse para moradia ou renda, de modo que o consumidor não teria usufruído do bem nem gerado retorno econômico que justificasse indenização.

Dessa forma, a revisão desse entendimento, firmado no acórdão recorrido, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7 desta Corte.

A propósito:

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES AFASTADOS. EMBARGOS REJEITADOS.
I. Caso em exame
1. Embargos de declaração opostos contra decisão que não conheceu de agravos em recurso especial, em que se discutia a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com retenção de valores pagos pelo promitente comprador, além de pedidos de condenação por lucros cessantes e danos morais.
2. A parte embargante sustenta que o julgado padece de vícios previstos no art. 1.022 do Código de Processo Civil, alegando omissão, contradição e obscuridade na decisão embargada, além de erro material. Requer a revisão do julgado e a condenação da parte contrária por lucros cessantes e danos morais.
3. A parte embargada, por sua vez, requer a rejeição dos embargos e a aplicação de multa por embargos protelatórios, nos termos do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.
II. Questão em discussão
4. A questão em discussão consiste em saber se a decisão embargada apresenta os vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, conforme previsto no art. 1.022 do Código de Processo Civil, e se há fundamento para aplicação de multa por embargos protelatórios.
III. Razões de decidir
5. A decisão embargada analisou de forma clara e fundamentada todas as questões suscitadas pelas partes, não havendo omissão, contradição ou obscuridade que justifique a oposição dos embargos de declaração.
6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a discordância com o entendimento adotado pelo órgão julgador não caracteriza omissão, desde que a decisão demonstre claramente as razões de seu convencimento, em respeito ao art. 93, IX, da Constituição Federal.
7. A parte embargante não demonstrou a existência de vícios internos na decisão embargada, limitando-se a reiterar argumentos já analisados e rejeitados, o que caracteriza mera irresignação com o resultado do julgamento.
8. Não há fundamento para aplicação de multa por embargos protelatórios, pois não se verificou intuito de procrastinação por parte da embargante.
IV. Dispositivo
9. Embargos de declaração rejeitados.
(EDcl no AREsp n. 2.833.630/RJ, relatora Ministra **DANIELA TEIXEIRA**, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

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

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

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.)

Em relação à comissão de corretagem, o Tribunal *a quo* afastou a retenção da comissão de corretagem por dois fundamentos: (i) a validade da transferência do encargo ao comprador, admitida pelo Superior Tribunal de Justiça em regime repetitivo, exige informação prévia e destacada do preço total e do valor da corretagem, o que não se comprovou no caso; e (ii) inexistir prova de que o promitente-comprador tenha efetivamente pago a comissão, ônus que incumbia à vendedora, tornando incabível a retenção mesmo havendo previsão contratual.

Dessa forma, o acórdão recorrido julgou em conformidade com o entendimento desta Corte no sentido de que é válida a 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, situação não ocorrente na hipótese, segundo o Tribunal de Justiça.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. ACÓRDÃO PROFERIDO NA VIGÊNCIA DO CPC/1973. FERIADO LOCAL. COMPROVAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGALIDADE DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. PERCENTUAL FIXADO PARA O CÁLCULO DOS LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO EM DESFAVOR DA PROMITENTE VENDEDORA. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO.
1. Para os recursos interpostos sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, permanece hígido o entendimento proclamado pela Corte Especial do STJ, no julgamento do AgRg no AREsp 137.141/SE, ocorrido em 19/09/2012, de que a comprovação da tempestividade do recurso, em decorrência de feriado local ou de suspensão de expediente forense no Tribunal de origem que implique prorrogação do termo final para sua interposição, pode ocorrer posteriormente, em sede de agravo interno, conforme ocorreu no caso dos autos. 2. É válida a cláusula de tolerância, desde que observado o direito de informação do consumidor.
3. Consoante a jurisprudência desta Corte, "reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem corresponder à media do aluguel que o comprador

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

deixaria de pagar" (AgInt no REsp 1.723.050/RJ, Relator o Ministro Lázaro Guimarães, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, DJe de 26/9/2018)
.
4. A Segunda Seção desta Corte firmou tese contrária ao entendimento adotado pelo Tribunal de origem e assinalou que, "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema 971/STJ). 5. De outro lado, a Segunda Seção, igualmente em sede de recurso repetitivo, firmou entendimento 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" (Tema/STJ n. 970).
6. É válida a 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, situação não ocorrente na hipótese, segundo o Tribunal de Justiça.
7. Agravo interno provido para, afastada a intempestividade do recurso especial, dar parcial provimento ao recurso, a fim de reconhecer a possibilidade de o recorrente optar pela indenização pelo período de mora, tomando-se como parâmetro a cláusula penal moratória estabelecida apenas em benefício da incorporadora, mediante liquidação por arbitramento, afastando-se, nesse caso, a condenação ao pagamento de lucros cessantes.
(AgInt no REsp n. 1.735.131/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 8/10/2019, DJe de 21/10/2019.)

Por fim, pela divergência pretoriana, o recurso também não merece acolhida, na medida em que a incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ também obsta o apelo nobre pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nessa linha de intelecção, destaca-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. DANO. PRETENSÃO RESSARCITÓRIA. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ARTIGO 206 DO CÓDIGO CIVIL. PRESCRIÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. LITISPENDÊNCIA. PRESSUPOSTA A FALTA DE IDENTIDADE ENTRE OS ELEMENTOS DE CADA AÇÃO. REEXAME VEDADO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. CONDIÇÕES DA AÇÃO. TEORIA DA ASSERÇÃO. SÚMULA 83/STJ. NÃO PROVIDO.
1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.
2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
4. A análise das condições da ação é aferida à luz da teoria da asserção, isto é, mediante a análise das alegações formuladas pelo autor na petição inicial, de modo que, demandando tais questões um exame mais aprofundado, essa medida implicará julgamento de mérito.
Súmula 83/STJ.
5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial acerca do mesmo tema. Precedentes.
6. Agravo interno a que se nega provimento.
*(AgInt no AREsp n. 2.445.615/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.)*

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

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

Havendo prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% 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.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55229845 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/03/2026 23:55:39
Código de Controle do Documento: 58b445c7-49c9-4084-83f5-3df505a9cea3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.129.271 / MS

Número Registro: 2025/0484372-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08498426320248120001 084984263202481200015000 2 8498426320248120001
8498426320248120001 84984263202481200015000 2

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: VILLAGIO VITORIA LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: TARCISIO FAUSTINO BARBOSA - MS019892
	THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO	: GABRIEL PEREIRA DA SILVA
ADVOGADOS	: AILTON FERNANDES DE BARROS - MS022807
	FLAVIANA DA SILVA FREITAS - MS023411
INTERES.	: VILLAGIO VITORIA LOTEAMENTOS LTDA

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

TERMO

Documento eletrônico VDA55528944 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:59:49
Código de Controle do Documento: 8b7c5945-1ae7-4ffc-90c2-6cb0a6d0e78f

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55528944 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:59:49
Código de Controle do Documento: 8b7c5945-1ae7-4ffc-90c2-6cb0a6d0e78f