



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2261884 - PE(2026/0083645-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **NNF - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.**
ADVOGADOS : **ARNALDO DE LIMA BORGES NETO - PE023738**
 OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
RECORRIDO : **ATANAEL GUEDES DE ASSIS**
ADVOGADO : **EDUARDO SANTOS DE ASSIS - PE047636**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRESCRIÇÃO DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 1.099. ALCANCE DA SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco que deu parcial provimento a apelação cível para afastar a condenação por dano moral, mantendo a resolução contratual e a restituição integral dos valores pagos.

2. A controvérsia é sobre ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais e fundada em atraso e não entrega da infraestrutura do loteamento, com pedido de restituição integral das parcelas e compensação por dano moral.

3. O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, decretou a resolução do contrato, determinou a restituição integral dos valores pagos e fixou R\$ 10.000,00 por danos morais.

4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para afastar os danos morais. Manteve a resolução contratual e a restituição integral com base na Súmula n. 543 do STJ. Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos para fins de prequestionamento, sem efeitos modificativos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pretensão de restituição da comissão de corretagem se submete à prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC, com termo inicial na data do desembolso; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à impossibilidade de resolução de contrato integralmente quitado e à restituição da comissão de corretagem ante a prescrição trienal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em consonância com a tese do Tema n. 1.099, que fixa a prescrição decenal do art. 205 do CC para o caso de restituição de corretagem fundada na resolução por atraso na entrega.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea *a* e prejudica sua análise pela alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em consonância com a tese repetitiva do Tema n. 1.099, que estabelece a prescrição decenal do art. 205 do CC para a pretensão de restituição da comissão de corretagem fundada em resolução por atraso na entrega. 2. Fica prejudicada a análise do dissídio quando há sintonia do acórdão de origem com jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula n. 83”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205 e 206, § 3º, IV; CPC, arts. 85, § 11, e 1.040.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.897.867/CE, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Seção, julgado em 13/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020.

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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 25 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2261884 - PE(2026/0083645-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **NNF - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.**
ADVOGADOS : **ARNALDO DE LIMA BORGES NETO - PE023738**
 OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
RECORRIDO : **ATANAEL GUEDES DE ASSIS**
ADVOGADO : **EDUARDO SANTOS DE ASSIS - PE047636**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRESCRIÇÃO DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 1.099. ALCANCE DA SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco que deu parcial provimento a apelação cível para afastar a condenação por dano moral, mantendo a resolução contratual e a restituição integral dos valores pagos.
2. A controvérsia é sobre ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais e fundada em atraso e não entrega da infraestrutura do loteamento, com pedido de restituição integral das parcelas e compensação por dano moral.
3. O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, decretou a resolução do contrato, determinou a restituição integral dos valores pagos e fixou R\$ 10.000,00 por danos morais.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para afastar os danos morais. Manteve a resolução contratual e a restituição integral com base na Súmula n. 543 do STJ. Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos para fins de prequestionamento, sem efeitos modificativos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pretensão de restituição da comissão de corretagem se submete à prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC, com termo inicial na data do desembolso; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à impossibilidade de resolução de contrato integralmente quitado e à restituição da comissão de corretagem ante a prescrição trienal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em consonância com a tese do Tema n. 1.099, que fixa a prescrição decenal do art. 205 do CC para o caso de restituição de corretagem fundada na resolução por atraso na entrega.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea *a* e prejudica sua análise pela alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em consonância com a tese repetitiva do Tema n. 1.099, que estabelece a prescrição decenal do art. 205 do CC para a pretensão de restituição da comissão de corretagem fundada em resolução por atraso na entrega. 2. Fica prejudicada a análise do dissídio quando há sintonia do acórdão de origem com jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula n. 83”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205 e 206, § 3º, IV; CPC, arts. 85, § 11, e 1.040.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.897.867/CE, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Seção, julgado em 13/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por NNF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 373-374:):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DA ESTRUTURA DO LOTEAMENTO — CORRETA RESOLUÇÃO DO CONTRATO EM FACE DO ATRASO CONSTATADO - HIGIDEZ DA DETERMINAÇÃO REFERENTE À DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO - DANOS MORAIS — CONDENAÇÃO GENÉRICA — AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CONCRETOS A REFERENDAR POSSÍVEL VIOLAÇÃO AOS

DIREITOS DA PERSONALIDADE — DANO MORAL AFASTADO —
SENTENÇA EM CONFRONTO COM A JURISPRUDÊNCIA ATUALIZADA
DO STJ NESTE PARTICULAR - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Na rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, ocorrida por culpa do vendedor, o padrão-base da devolução, segundo Súmula 543 do STJ, é pela integralidade dos valores já pagos.

2. Na hipótese em apreço, a peça vestibular não logrou demonstrar concretamente o abalo de natureza extrapatrimonial hábil a engendrar dano moral, tampouco a Sentença obteve êxito neste sentido, sendo certo que não exsurge dos autos quaisquer elementos probatórios que encampem esta espécie de dano.

3. Apelo conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 415-416):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS DE JULGADO NA MAIORIA DOS PONTOS. OMISSÃO PARCIAL QUANTO À CLÁUSULA PENAL E COMISSÃO DE CORRETAGEM. ACOLHIMENTO PARCIAL APENAS PARA FINS DE PREQUESTIONAMENTO. SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, porque o acórdão recorrido afastou a prescrição trienal e aplicou prazo decenal para a pretensão de restituição de comissão de corretagem, embora o pagamento tenha ocorrido em 15/8/2014 e a demanda tenha sido proposta em 7/1/2020, o que, segundo a recorrente, atrai a regra do enriquecimento sem causa.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela possibilidade de resolução de contrato de promessa de compra e venda integralmente quitado e pela restituição da comissão de corretagem sem reconhecer a prescrição trienal, divergiu do entendimento firmado no REsp n. 2.023.670/SP, da Terceira Turma do

STJ, e dos precedentes sobre o Tema n. 938, da Segunda Seção do STJ, bem como de acórdãos do TJDFT que aplicam a prescrição trienal para restituição de corretagem.

Requer o provimento do recurso para que se reforme integralmente o acórdão recorrido, reconhecendo-se a impossibilidade de resolução de contrato quitado e afastando-se a restituição da comissão de corretagem em razão da prescrição trienal. Requer ainda que se atribua efeito suspensivo ao recurso especial, se inverta a sucumbência e se determine a exclusão da comissão de corretagem do montante a restituir.

Contrarrazões às fls. 605-609.

O recurso especial foi admitido com efeito suspensivo.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote em razão do atraso e não entrega da infraestrutura do loteamento, com restituição integral dos valores pagos e condenação por dano moral.

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para decretar a resolução do contrato, determinar a restituição integral dos valores pagos e fixar R\$ 10.000,00 a título de danos morais.

A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para afastar os danos morais, mantendo a resolução contratual e a restituição integral dos valores pagos, com fundamento na Súmula n. 543 do STJ; manteve a condenação da apelante à custas, despesas e honorários fixados na origem.

I - Art. 206, § 3º, IV, do CC

No recurso especial, a parte recorrente alega que a pretensão à restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem se submete à prescrição trienal, por se fundar em enriquecimento sem causa, bem como que o termo inicial é a data do desembolso. Afirmar que o contrato foi celebrado em 15/8/2014 e que a ação foi proposta em 7/1/2020, de modo que o acórdão recorrido, ao afastar a prescrição, contrariou o art. 206, § 3º, IV, do Código Civil e a tese do Tema n. 938.

O acórdão dos embargos esclareceu, para fins de prequestionamento, que a devolução da comissão de corretagem decorre da culpa exclusiva da embargante pelo descumprimento contratual, aplicando ao caso a Súmula n. 543 do STJ: “deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas [...] integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor” (fls. 413-414, 415-416). O colegiado reconheceu a omissão e confirmou a responsabilidade da embargante pela restituição da corretagem, sem alterar o resultado do julgado.

Tal temática foi submetida à afetação, gerando a seguinte tese:

Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas. (Tema repetitivo n. 1.099.)

A ementa do julgado é de seguinte teor:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TEMA 1099/STJ. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO/CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DO PREÇO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO DE PRESCRIÇÃO DECENAL (ART. 205, CC/2002). DISTINÇÃO COM O TEMA 938/STJ. PRECEDENTES DA CORTE ESPECIAL SOBRE O CARÁTER SUBSIDIÁRIO DA AÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015: Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de

corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.

2. Delimitação da controvérsia:

2.1. Tese aplicável às hipóteses em que o pedido de restituição da comissão de corretagem for deduzido contra a incorporadora/construtora (em conjunto ou não com o(a) corretor(a) de imóveis), tendo como causa de pedir a resolução do contrato por culpa da incorporadora/construtora, devido a atraso na entrega do imóvel.

2.2. Inaplicabilidade da tese vinculante à pretensão deduzida contra o(a) corretor(a) de imóveis, cuja responsabilidade é matéria do Tema 1.173/STJ.

3. Razões de decidir:

3.1. Caráter subsidiário da ação de enriquecimento sem causa, de modo que, havendo causa contratual para o pedido de restituição, a respectiva pretensão se sujeita ao prazo geral de prescrição, não se aplicando a prescrição trienal do art. 206, inciso IV, do CC/2002.

Precedentes da Corte Especial.

3.2. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ à hipótese, pois a tese nele firmada é aplicável tão somente à pretensão de repetição fundada na abusividade da cláusula de corretagem, o que não é a hipótese desta afetação.

4. Caso concreto:

4.1. Recurso especial julgado prejudicado no caso concreto, devido à extinção do feito na origem após realização de acordo entre as partes, implicando superveniente perda do objeto recursal nesta instância.

5. Tese relativa ao Tema 1099/STJ - Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.

6. Recurso especial conhecido para fins de fixação da tese, mas julgado prejudicado no caso concreto. (REsp n. 1.897.867/CE, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Seção, julgado em 13/8/2025, DJEN de 21/8/2025, destaquei.)

Dessa forma, aplica-se ao caso a Súmula n. 83 do STJ, não se conhecendo do recurso no ponto.

II - Divergência jurisprudencial

Fica prejudicada a análise do dissídio, pois, "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ

serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1º/4/2020).

III - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.261.884 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0083645-4

Número de Origem:

00006788020208172001 6788020208172001

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

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

RECORRENTE : NNF - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

ADVOGADOS : ARNALDO DE LIMA BORGES NETO - PE023738

OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553

RECORRIDO : ATANAEL GUEDES DE ASSIS

ADVOGADO : EDUARDO SANTOS DE ASSIS - PE047636

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 25 de maio de 2026

