SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3253498 - ES (2026/0176422-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	TOSCANA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	ADRIESLEY ESTEVES DE ASSIS - ES014596
		FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330
		GABRIELA SUFIATI TURRA - ES030578
		MARIA CLARA RICALDI - ES042953
AGRAVADO	:	JAQUIEL LUIZ COMPER
ADVOGADO	:	RUAN PRATA ALVES DOS SANTOS - ES023761

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL, RESTITUIÇÃO INTEGRAL, COMISSÃO DE CORRETAGEM, PRESCRIÇÃO E ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão fundada nos Temas n. 1.099 e 577 do STJ, na Súmula n. 543 do STJ, e nos óbices das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e materiais, com pedidos de resolução do contrato de compra e venda por atraso na entrega, restituição integral dos valores pagos, inclusão da comissão de corretagem e distribuição de ônus sucumbenciais.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato, condenar à restituição integral das quantias pagas, afastar danos morais e fixar sucumbência recíproca, com honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, rejeitou a prescrição, negou provimento às apelações e majorou os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 389, 395, 402 e 927 do CC, por imputação de responsabilidade sem culpa e restituição integral sem demonstração de dano; (ii) saber se houve violação do art. 475 do CC,

Documento eletrônico VDA59644867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:22
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 172aeb4e-e1ce-410f-a6d3-ee3d55647ec8

por resolução sem inadimplemento essencial e por desistência do comprador; (iii) saber se incide a prescrição trienal da comissão de corretagem, nos termos do art. 206, § 3º, IV e V, do CC e do Tema n. 938 do STJ; (iv) saber se o art. 86, parágrafo único, do CPC impõe a sucumbência mínima da recorrente; e (v) saber se o art. 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964 autoriza retenção de até 25% dos valores pagos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido assentou inadimplemento absoluto da vendedora pelo atraso na entrega, de modo que a tese de responsabilidade sem culpa e de ausência de dano demanda reexame do acervo fático-probatório, relativamente à devolução integral e à comissão de corretagem.

7. Incidem a Súmula n. 83 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, o acórdão reconheceu atraso na entrega, configurando inadimplemento absoluto e autorizando a resolução com restituição integral (em consonância com a Súmula n. 543 do STJ), vedado o reexame dos fatos quanto à alegação de desistência do comprador.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque, na espécie, o acórdão aplicou o prazo decenal do art. 205 do CC à pretensão de restituição da corretagem fundada na resolução por atraso na entrega, conforme o Tema n. 1.099 do STJ, afastando o Tema n. 938 do STJ.

9. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF porque, na espécie, não houve prequestionamento do art. 86, parágrafo único, do CPC, relativamente à tese de sucumbência mínima.

10. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF porque, na espécie, não houve prequestionamento do art. 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964, relativamente à tese de retenção de até 25%.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame do acervo fático-probatório relativamente à responsabilidade contratual e à devolução integral das quantias pagas. 2. Incidem a Súmula n. 83 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à resolução por atraso na entrega e à restituição integral, inviabilizando o reexame dos fatos. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ e o Tema n. 1.099 do STJ para reconhecer o prazo decenal do art. 205 do CC na pretensão de restituição da comissão de corretagem fundada na resolução por atraso na entrega. 4. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF quando ausente o prequestionamento do art. 86, parágrafo único, do CPC sobre sucumbência mínima. 5. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF quando ausente o prequestionamento do art. 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964 sobre retenção de valores."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 206, § 3º, IV e V, 389, 395, 402, 475 e 927; CPC, arts. 1.030, I, *b*, 85, § 11, 86, parágrafo único e 373; CDC, arts. 6º, VI e 14; Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, II; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 543; STF, Súmulas n. 282 e 356.

Documento eletrônico VDA59644867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:22
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 172aeb4e-e1ce-410f-a6d3-ee3d55647ec8

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59644867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:22
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 172aeb4e-e1ce-410f-a6d3-ee3d55647ec8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3253498 - ES (2026/0176422-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	TOSCANA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	ADRIESLEY ESTEVES DE ASSIS - ES014596
		FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330
		GABRIELA SUFIATI TURRA - ES030578
		MARIA CLARA RICALDI - ES042953
AGRAVADO	:	JAQUIEL LUIZ COMPER
ADVOGADO	:	RUAN PRATA ALVES DOS SANTOS - ES023761

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL, RESTITUIÇÃO INTEGRAL, COMISSÃO DE CORRETAGEM, PRESCRIÇÃO E ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão fundada nos Temas n. 1.099 e 577 do STJ, na Súmula n. 543 do STJ, e nos óbices das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e materiais, com pedidos de resolução do contrato de compra e venda por atraso na entrega, restituição integral dos valores pagos, inclusão da comissão de corretagem e distribuição de ônus sucumbenciais.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato, condenar à restituição integral das quantias pagas, afastar danos morais e fixar sucumbência recíproca, com honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, rejeitou a prescrição, negou provimento às apelações e majorou os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 389, 395, 402 e 927 do CC, por imputação de responsabilidade sem culpa e restituição integral sem demonstração de dano; (ii) saber se houve violação do art. 475 do CC, por resolução sem inadimplemento essencial e por desistência do comprador; (iii)

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

saber se incide a prescrição trienal da comissão de corretagem, nos termos do art. 206, § 3º, IV e V, do CC e do Tema n. 938 do STJ; (iv) saber se o art. 86, parágrafo único, do CPC impõe a sucumbência mínima da recorrente; e (v) saber se o art. 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964 autoriza retenção de até 25% dos valores pagos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido assentou inadimplemento absoluto da vendedora pelo atraso na entrega, de modo que a tese de responsabilidade sem culpa e de ausência de dano demanda reexame do acervo fático-probatório, relativamente à devolução integral e à comissão de corretagem.
7. Incidem a Súmula n. 83 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, o acórdão reconheceu atraso na entrega, configurando inadimplemento absoluto e autorizando a resolução com restituição integral (em consonância com a Súmula n. 543 do STJ), vedado o reexame dos fatos quanto à alegação de desistência do comprador.
8. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque, na espécie, o acórdão aplicou o prazo decenal do art. 205 do CC à pretensão de restituição da corretagem fundada na resolução por atraso na entrega, conforme o Tema n. 1.099 do STJ, afastando o Tema n. 938 do STJ.
9. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF porque, na espécie, não houve prequestionamento do art. 86, parágrafo único, do CPC, relativamente à tese de sucumbência mínima.
10. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF porque, na espécie, não houve prequestionamento do art. 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964, relativamente à tese de retenção de até 25%.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame do acervo fático-probatório relativamente à responsabilidade contratual e à devolução integral das quantias pagas. 2. Incidem a Súmula n. 83 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à resolução por atraso na entrega e à restituição integral, inviabilizando o reexame dos fatos. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ e o Tema n. 1.099 do STJ para reconhecer o prazo decenal do art. 205 do CC na pretensão de restituição da comissão de corretagem fundada na resolução por atraso na entrega. 4. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF quando ausente o prequestionamento do art. 86, parágrafo único, do CPC sobre sucumbência mínima. 5. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356 do STF quando ausente o prequestionamento do art. 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964 sobre retenção de valores."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 206, § 3º, IV e V, 389, 395, 402, 475 e 927; CPC, arts. 1.030, I, *b*, 85, § 11, 86, parágrafo único e 373; CDC, arts. 6º, VI e 14; Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, II; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 543; STF, Súmulas n. 282 e 356.

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TOSCANA EMPREENDIMENTOS LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, com óbices pelo art. 1.030, I, b, do Código de Processo Civil, por estar o acórdão recorrido em consonância com o Tema Repetitivo n. 1.099 do STJ e com a Súmula n. 543 do STJ e o Tema n. 577 do STJ, e, ainda, pela incidência das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ (fls. 820-823).

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

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a,* da Constituição Federal, contra acórdão do TJES em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e materiais.

O acórdão foi assim ementado (fls. 733-734):

> DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. PREJUDICIAL REJEITADA. MÉRITO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSOS DESPROVIDOS.
> I. CASO EM EXAME
> Apelações cíveis interpostas por Jaquiel Luiz Comper e Toscana Empreendimentos Ltda. contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e materiais, para declarar rescindido o contrato de compra e venda de unidade imobiliária, condenar a empresa à restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, com correção monetária e juros legais, e fixar os ônus sucumbenciais em 25% para o consumidor e 75% para a empresa.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> Há três questões em discussão: (i) definir se incide a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição da comissão de corretagem e reparação civil; (ii) estabelecer se é cabível a devolução integral dos valores pagos, inclusive comissão, diante do inadimplemento da vendedora; (iii) determinar se a adequação da distribuição dos ônus sucumbenciais.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> A jurisprudência do STJ, ao tratar de hipóteses em que a rescisão contratual decorre de inadimplemento da vendedora, afasta a aplicação da prescrição trienal prevista no inciso IV do § 3º do art. 206 do Código Civil, aplicando-se, nesses casos, o prazo

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

decenal do art. 205 do mesmo diploma.
Verificado o inadimplemento absoluto da obrigação da vendedora por atraso na entrega do imóvel, impõe-se a rescisão contratual por culpa exclusiva e a consequente restituição integral dos valores pagos, conforme orientação da Súmula 543 do STJ.
A restituição deve incluir a comissão de corretagem, pois o consumidor não pode ser responsabilizado por despesa decorrente de negócio frustrado por culpa da vendedora.
A distribuição dos ônus sucumbenciais, fixada em 25% para o consumidor e 75% para a empresa, observa corretamente a proporcionalidade da sucumbência parcial do autor, que obteve êxito na maioria dos pedidos.
IV. DISPOSITIVO E TESE
1. Prejudicial de mérito rejeitada. Recursos desprovidos.
Tese de julgamento: Aplica-se o prazo decenal do art. 205 do Código Civil à pretensão de restituição da comissão de corretagem quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento da vendedora.
Em caso de inadimplemento da vendedora, é devida a restituição integral dos valores pagos pelo consumidor, inclusive a comissão de corretagem.
A distribuição dos ônus sucumbenciais deve observar a proporcionalidade do êxito das partes, sendo cabível a fixação conforme os pedidos acolhidos e rejeitados.
Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205 e 206, § 3º, IV; CPC, arts. 85, § 11, e 373; CDC, arts. 6º, VI, e 14.
Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1551956/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, j. 24.08.2016, DJe 06.09.2016; STJ, AgInt no AREsp 1699501/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 30.11.2020, DJe 07.12.2020; STJ, AgInt no AREsp 2.159.012/RJ, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 26.10.2022, DJe 03.11.2022; TJES, Apelação Cível nº 0008351-08.2011.8.08.0024, Rel. Des. Eliana Junqueira Munhos Ferreira, j. 05.09.2024; TJES, Apelação Cível nº 0028751-68.2015.8.08.0035, Rel. Des. Rodrigo Ferreira Miranda, j. 20.03.2023.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 764-765).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 389, 395, 402 e 927 do Código Civil, porque o acórdão teria imputado responsabilidade sem culpa à recorrente, com restituição integral sem demonstração de dano causado por sua conduta;

b) 475 do Código Civil, visto que a resolução teria sido aplicada sem inadimplemento essencial da recorrente, em cenário de desistência do comprador;

c) 206, § 3º, IV e V, do Código Civil, pois a pretensão de restituição da comissão de corretagem teria prescrição trienal conforme o Tema 938/STJ;

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

d) 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, porquanto a distribuição de ônus sucumbenciais deveria observar sucumbência mínima da recorrente;

e) 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964, visto que seria devido o direito de retenção de até 25% dos valores pagos em hipóteses de resolução por iniciativa ou inadimplemento do adquirente.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ausência de culpa e de inadimplemento contratual da recorrente, se admita a retenção de 25% das quantias pagas, se reconheça a prescrição trienal da corretagem e se ajuste a sucumbência à regra da sucumbência mínima; requer ainda o provimento do recurso para que se fixe, subsidiariamente, a retenção em 30%, conforme precedentes indicados.

Contrarrazões às fls. 804-819.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e materiais em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato de compra e venda por atraso na entrega, a restituição integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, com correção e juros, e a adequada distribuição dos ônus sucumbenciais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato, condenar à restituição integral das quantias pagas, afastar danos morais e fixar sucumbência recíproca, com honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa (fl. 730).

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, rejeitou a prejudicial de prescrição, negou provimento às apelações e majorou os honorários para 12%.

I – Da alegada violação dos arts. 389, 395, 402 e 927 do Código Civil

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido teria imputado à incorporadora responsabilidade pelo desfazimento contratual sem a demonstração de inadimplemento culposo, de mora juridicamente relevante ou de dano efetivamente suportado pelo adquirente. Afirma que a devolução integral das quantias pagas teria sido determinada com base em responsabilidade objetiva, em desconformidade com o regime da responsabilidade contratual previsto nos arts. 389, 395, 402 e 927 do Código Civil. Defende, nesse contexto, que a impossibilidade de obtenção do financiamento necessário ao pagamento do saldo devedor constituiria circunstância pessoal do comprador, não podendo ser atribuída à vendedora.

A alegada violação, contudo, não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem, após examinar o contrato e os elementos probatórios constantes dos autos, concluiu que a resolução decorreu do inadimplemento absoluto da incorporadora, caracterizado pelo atraso na conclusão e na entrega do empreendimento. Consignou, ainda, que, embora o comprador tivesse providenciado a documentação necessária, o financiamento não se concretizou em razão da inobservância do prazo contratual para a entrega da obra, acrescentando que a obtenção dos meios necessários à conclusão do empreendimento integra o risco próprio da atividade empresarial, não podendo ser transferida ao consumidor.

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

A condenação à restituição integral das parcelas pagas, inclusive da comissão de corretagem, não decorreu, portanto, de presunção abstrata de culpa ou de responsabilidade objetiva automaticamente atribuída à incorporadora, mas da premissa fática expressamente assentada pelas instâncias ordinárias de que a vendedora deixou de cumprir, no prazo convencionado, a obrigação principal de concluir e entregar o imóvel. A devolução dos valores foi estabelecida como consequência da resolução contratual e do necessário retorno das partes ao estado anterior, e não como indenização autônoma por dano material presumido.

Desse modo, o acolhimento da tese recursal, no sentido de que não houve inadimplemento imputável à incorporadora e de que o desfazimento decorreu exclusivamente da dificuldade financeira do comprador, exigiria nova apreciação das cláusulas contratuais, da cronologia da execução do empreendimento, das providências adotadas pelo adquirente e dos demais elementos probatórios dos autos. Tal providência é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Inviável, pois, o conhecimento do recurso no ponto.

II – Da alegada violação do art. 475 do Código Civil

A recorrente alega que a resolução do contrato foi decretada sem a configuração de inadimplemento essencial imputável à vendedora. Sustenta que o negócio teria sido desfeito em razão da impossibilidade de o comprador obter o financiamento necessário ao pagamento do saldo devedor, circunstância que caracterizaria desistência motivada por condição pessoal do adquirente, e não descumprimento contratual da incorporadora.

A insurgência não merece prosperar.

O acórdão recorrido consignou expressamente que houve atraso na entrega do empreendimento e que tal circunstância configurou inadimplemento

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

absoluto da obrigação assumida pela vendedora. Registrou, ainda, que o comprador providenciou a documentação necessária à obtenção do financiamento, o qual não se concretizou em virtude da própria inobservância do prazo contratual para conclusão da obra. Concluiu, assim, que a obrigação de entrega não estava subordinada à obtenção de financiamento pelo adquirente e que a captação dos recursos necessários à realização do empreendimento constituía risco inerente à atividade empresarial da incorporadora.

Nesse contexto, a conclusão do Tribunal de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, reconhecida a culpa exclusiva da construtora ou incorporadora pelo atraso na entrega do imóvel, é cabível a resolução do contrato, com a restituição integral das parcelas pagas pelo adquirente.

Incide, portanto, a Súmula n. 83 do STJ.

Ademais, para acolher a versão recursal de que o desfazimento foi provocado exclusivamente pela dificuldade do comprador em obter financiamento, seria necessário afastar as premissas fáticas estabelecidas no acórdão. Tal revisão é vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

Não se conhece, portanto, do recurso no ponto diante dos óbices sumulares apontados.

III – Da alegada violação do art. 206, § 3º, IV e V, do Código Civil

A recorrente sustenta que a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem estaria submetida ao prazo prescricional de três anos, previsto no art. 206, § 3º, IV e V, do Código Civil. Invoca a orientação firmada no Tema n. 938 do STJ e defende que o termo inicial da prescrição corresponderia à data do pagamento da verba ou da celebração do contrato.

A tese não merece acolhimento.

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

O Tribunal de origem rejeitou expressamente a prejudicial de prescrição e consignou que a pretensão deduzida não estava fundada na abusividade da transferência da comissão de corretagem ou no enriquecimento sem causa, mas na resolução do contrato em razão do inadimplemento da vendedora pelo atraso na entrega do imóvel. Por essa razão, afastou a incidência do Tema n. 938 do STJ e aplicou o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil, conforme consta às fls. 735-742.

A conclusão adotada está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. O Tema n. 938 refere-se à pretensão de restituição da comissão de corretagem fundada na alegada abusividade da cláusula de transferência do encargo ao consumidor. Diversamente, quando o reembolso é postulado como consequência da resolução do contrato por culpa da construtora, a verba integra as perdas materiais necessárias ao retorno das partes ao estado anterior, submetendo-se ao prazo prescricional decenal.

A matéria foi definitivamente uniformizada no julgamento do Tema n. 1.099 do STJ, no qual a Segunda Seção estabeleceu que é de dez anos o prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição da comissão de corretagem quando fundada na resolução do contrato por atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo a partir da ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.

Estando o acórdão recorrido em harmonia com a orientação desta Corte Superior, incide a Súmula n. 83 do STJ, aplicável tanto aos recursos especiais interpostos pela alínea *c* quanto àqueles fundamentados na alínea *c* do permissivo constitucional.

IV – Da alegada violação do art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

A recorrente afirma que teria sucumbido em parcela mínima da demanda e que, por consequência, a parte adversa deveria suportar integralmente as despesas processuais e os honorários advocatícios, nos termos do art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

A alegada violação, entretanto, não comporta conhecimento, por ausência de prequestionamento.

O Tribunal de origem, ao apreciar os recursos de apelação, consignou que o autor obteve êxito nos pedidos centrais da demanda, consistentes na resolução do contrato, na restituição integral das parcelas pagas e na inclusão da comissão de corretagem, tendo decaído apenas do pedido de indenização por danos morais. Com base nessa constatação, manteve a sucumbência recíproca na proporção estabelecida na sentença e majorou os honorários advocatícios para 12%.

Não obstante, o acórdão recorrido não examinou a controvérsia sob a perspectiva específica do art. 86, parágrafo único, do CPC, nem deliberou acerca da tese de que a incorporadora teria sucumbido em parte mínima. Tampouco se verifica que a recorrente tenha provocado o Tribunal de origem, por meio dos embargos de declaração, a se manifestar sobre eventual incidência do referido dispositivo.

Nessas condições, aplica-se, por analogia, a Súmula n. 356 do STF, pois o ponto tido por omisso não foi oportunamente submetido à apreciação do Tribunal de origem mediante embargos declaratórios específicos.

V – Da alegada violação do art. 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964

A recorrente sustenta que o contrato teria sido resolvido em razão de condição pessoal do adquirente, consistente na impossibilidade de obter financiamento para o pagamento do saldo devedor. A partir dessa premissa, afirma que faria jus à retenção de até 25% das quantias pagas, nos termos do art. 67-A, II,

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

da Lei n. 4.591/1964, como forma de ressarcimento das despesas administrativas e comerciais relacionadas ao negócio.

O capítulo recursal igualmente não comporta conhecimento por ausência de prequestionamento.

O acórdão recorrido não enfrentou a controvérsia sob a perspectiva do referido dispositivo, nem analisou sua aplicabilidade temporal ou os seus pressupostos específicos, limitando-se a concluir, à vista das circunstâncias concretas, que a resolução decorreu de culpa da vendedora pelo atraso na entrega do imóvel, determinando a restituição integral dos valores pagos com base na Súmula n. 543 do STJ. Também não houve a suscitação, em embargos de declaração, de omissão relativa à aplicação do art. 67-A, II, da Lei n. 4.591/1964, faltando, assim, pronunciamento da Corte local sobre a norma federal tida por violada. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

A alegação de que o tema estaria implicitamente contido na discussão sobre retenção não supre o requisito constitucional do prequestionamento, dada a existência de pressupostos próprios do dispositivo legal — inclusive quanto à causa do desfazimento e ao regime jurídico do contrato — que não foram objeto de deliberação pelo Tribunal de origem.

Não se conhece do recurso nesse ponto.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

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

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

É o voto.

Documento eletrônico VDA58828840 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:07
Código de Controle do Documento: 61a424f0-f42e-4075-a265-f9a3af612937

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.253.498 / ES

Número Registro: 2026/0176422-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00002697220178080025 2697220178080025

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: TOSCANA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: ADRIESLEY ESTEVES DE ASSIS - ES014596
	FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330
	GABRIELA SUFIATI TURRA - ES030578
	MARIA CLARA RICALDI - ES042953
AGRAVADO	: JAQUIEL LUIZ COMPER
ADVOGADO	: RUAN PRATA ALVES DOS SANTOS - ES023761

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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.

Documento eletrônico VDA59618856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:33:46
Código de Controle do Documento: b40e665e-c399-4753-91e3-a156fabe161b

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:33:46
Código de Controle do Documento: b40e665e-c399-4753-91e3-a156fabe161b