

SUMÁRIO

EDIÇÃO N. 110: DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS - II.....	2
---	---

Edição n. 110 Brasília, 21 de setembro de 2018

As teses apresentadas foram elaboradas após pesquisa na base de dados de Jurisprudência do STJ atualizada até 24/08/2018.

Este periódico não é um repositório oficial de jurisprudência.

EDIÇÃO N. 110: DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS - II

1. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. (Súmula n. 308/STJ)

Julgados: [AgInt no AREsp 1248205/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 24/08/2018; [REsp 1545457/SC](#), Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJE 09/05/2018; [AgRg no REsp 1261198/GO](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 01/09/2017; [AgInt no REsp 1432693/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 06/10/2016; [REsp 1601575/PR](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 23/08/2016; [REsp 1216853/PR](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 23/11/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 443) (Vide Súmula Anotada N. 308/STJ)

2. Não é aplicável a Súmula n. 308/STJ nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

Julgados: [AgInt no AgInt no REsp 1682434/PR](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, DJE 04/12/2017; [AgInt no REsp 1613516/GO](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 29/11/2017; [REsp 427410/RS](#), Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, DJE 25/04/2008; [REsp 1682230/PR](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Publicado em 19/06/2018; [REsp 1594396/SC](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, Publicado em 22/03/2018; [EREsp 1619404/GO](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, Publicado em 20/11/2017;

(Vide Súmula Anotada N. 308/STJ)

3. A indenização deferida a título de lucros cessantes em decorrência do atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda será o montante equivalente ao aluguel que o comprador deixaria de pagar ou que auferiria caso recebesse a obra no prazo.

Julgados: [AgInt no AREsp 1254010/AM](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 25/05/2018; [AgInt no REsp 1651964/RJ](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 27/03/2018; [AgInt no AREsp 1042415/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 31/10/2017; [AgInt no AREsp 1049708/RJ](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 26/05/2017; [REsp 1665550/BA](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 16/05/2017; [AgRg no REsp 1049894/RJ](#), Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, DJE 26/10/2010;

4. A pretensão ao recebimento de valores pagos, que não foram restituídos diante de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, submete-se ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil/2002.

Julgados: [AgInt no REsp 1544768/DF](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, DJE 27/11/2017; [AgInt no AREsp 615853/RJ](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 03/08/2016; [REsp 1297607/RS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJE 04/04/2013; [AREsp 1276968/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, Publicado em 18/06/2018; [AREsp 1017424/BA](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Publicado em 06/06/2018;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 518)

5. Na hipótese de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado, visto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.

Julgados: [AgInt no AREsp 1202430/SP](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 29/06/2018; [REsp 1617652/DF](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 29/09/2017; [AgInt no REsp 1596064/RJ](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 16/03/2017; [AgRg no REsp 1342255/SP](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 11/03/2016; [AgRg no REsp 1552449/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 02/02/2016; [REsp 1211323/MS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 20/10/2015;

6. No caso de rescisão de contratos envolvendo compra e venda de imóveis por culpa do comprador, é razoável ao vendedor que a retenção seja arbitrada entre 10% e 25% dos valores pagos, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.

Julgados: [AgInt no AREsp 1200273/DF](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 26/06/2018; [AgInt no REsp 1395252/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 15/06/2018; [AgInt no REsp 1692346/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 26/04/2018; [AgInt no AREsp 1121909/SP](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, DJE 28/02/2018; [AgInt no AREsp 1140299/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 19/12/2017; [AgInt no AREsp 1062082/AM](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 23/05/2017;

(Vide Súmula Anotada N. 543/STJ)

7. Incide a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC). (Tese julgada sob o rito do art. 1036 do CPC/2015 - TEMA 938 - primeira parte)

Julgados: [AgInt no AREsp 1220381/DF](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 16/08/2018; [REsp 1551956/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 06/09/2016; [REsp 1729666/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, Publicado em 21/08/2018; [AREsp 1310318/BA](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, Publicado em 15/08/2018; [REsp 1747916/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, Publicado em 14/08/2018; [REsp 1737308/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra LAURITA VAZ, Publicado em 07/08/2018;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 589) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

8. É abusiva a cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (Tese julgada sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015 ? TEMA 938 ? parte final)

Julgados: [AgInt no REsp 1692574/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 05/04/2018; [AgInt no REsp 1583412/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 28/03/2017; [REsp 1599511/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 06/09/2016; [AREsp 1298733/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, Publicado em 26/06/2018;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 589) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

9. É válida 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. (Tese julgada sob o rito do art. 1.036 do CPC/2015 ? TEMA 938 ? segunda parte)

Julgados: [AgInt no REsp 1728418/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 27/08/2018; [AgInt no AREsp 1155459/SP](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, DJE 10/08/2018; [AgInt no REsp 1713592/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 11/06/2018; [AgInt no AREsp 727468/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 17/04/2018; [AgInt no REsp 1527735/DF](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 06/03/2018; [REsp 1599511/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 06/09/2016;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 589) (Vide Pesquisa Pronta) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

10. A posse decorrente do contrato de promessa de compra e venda de imóvel não induz usucapião, exceto se verificada a conversão da posse não própria em própria, momento a partir do qual o possuidor passa a se comportar como se dono fosse.

Julgados: [AgInt no REsp 1232821/RS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 20/10/2017; [AgInt no AREsp 987167/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 22/05/2017; [AgInt no REsp 1520297/RS](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 01/09/2016; [AgRg no AREsp 067499/RS](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJE 21/06/2012; [REsp 143976/GO](#), Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 14/06/2004; [REsp 220200/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 20/10/2003;

11. A cobrança de resíduos inflacionários, em contrato de promessa de compra e venda firmado com construtora, só é possível na periodicidade anual e desde que expressamente pactuada.

Julgados: [AgInt nos EDcl no REsp 1458270/SC](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 25/11/2016; [AgRg no REsp 1315186/MS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 11/02/2016; [AgRg no REsp 1188773/MS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJE 29/08/2013; [AREsp 708658/MS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, Publicado em 04/06/2018;