

As teses aqui resumidas foram elaboradas pela Secretaria de Jurisprudência, mediante exaustiva pesquisa na base de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não consistindo em repositórios oficiais da jurisprudência deste Tribunal.  
Os entendimentos foram extraídos de julgados publicados até **24/08/2018**.

## 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, julgado em 16/08/2018, DJe 24/08/2018; [REsp 1545457/SC](#), Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 09/05/2018; [AgRg no REsp 1261198/GO](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 01/09/2017; [AgInt no REsp 1432693/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 06/10/2016; [REsp 1601575/PR](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/08/2016, DJe 23/08/2016; [REsp 1216853/PR](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2015, DJe 23/11/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 443) (VIDE SÚMULAS ANOTADAS)

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, julgado em 28/11/2017, DJe 04/12/2017; [AgInt no REsp 1613516/GO](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 29/11/2017; [REsp 427410/RS](#), Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/03/2008, DJe 25/04/2008; [REsp 1682230/PR](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO BUZZI, julgado em 14/06/2018, DJe 19/06/2018; [REsp 1594396/SC](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 19/03/2018, DJe 22/03/2018; [REsp 1619404/GO](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 16/11/2017, DJe 20/11/2017. (VIDE SÚMULA 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, julgado em 15/05/2018, DJe 25/05/2018; [AgInt no REsp 1651964/RJ](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 27/03/2018; [AgInt no AREsp 1042415/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 31/10/2017; [AgInt no AREsp 1049708/RJ](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 26/05/2017; [REsp 1665550/BA](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017; [AgRg no REsp 1049894/RJ](#), Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2010, 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, julgado em 21/11/2017, DJe 27/11/2017; [AgInt no AREsp 615853/RJ](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 03/08/2016; [REsp 1297607/RS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/03/2013, DJe 04/04/2013; [AREsp 1276968/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, julgado em 12/06/2018, DJe 18/06/2018; [AREsp 1017424/BA](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 18/05/2018, DJe 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, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018; [REsp 1617652/DF](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 29/09/2017; [AgInt no REsp 1596064/RJ](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 16/03/2017; [AgRg no REsp 1342255/SP](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 11/03/2016; [AgRg no REsp 1552449/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016; [REsp 1211323/MS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, 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, julgado em 19/06/2018, DJe 26/06/2018; [AgInt no REsp 1395252/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 15/06/2018; [AgInt no REsp 1692346/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 26/04/2018; [AgInt no AREsp 1121909/SP](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 28/02/2018; [AgInt no AREsp 1140299/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 19/12/2017; [AgInt no AREsp 1062082/AM](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 23/05/2017. (VIDE SÚMULA 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. 1.036 do CPC/2015 – [TEMA 938 - primeira parte](#))

Julgados: [AgInt no AREsp 1220381/DF](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 16/08/2018; [REsp 1551956/SP](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016; [REsp 1729666/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 09/08/2018, DJe 21/08/2018; [AREsp 1310318/BA](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 01/08/2018, DJe 15/08/2018; [REsp 1747916/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, julgado em 01/08/2018, DJe 14/08/2018; [REsp 1737308/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra LAURITA VAZ, julgado em 01/08/2018, DJe 07/08/2018. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 589)

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, julgado em 22/03/2018, DJe 05/04/2018; [AgInt no REsp 1583412/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 28/03/2017; [REsp 1599511/SP](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016; [AREsp 1298733/SP](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 07/06/2018, 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, julgado em 14/08/2018, DJe 27/08/2018; [AgInt no AREsp 1155459/SP](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 02/08/2018, DJe 10/08/2018; : [AgInt no REsp 1713592/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 11/06/2018; [AgInt no AREsp 727468/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018; [AgInt no REsp 1527735/DF](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 06/03/2018; [REsp 1599511/SP](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016. ([VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 589](#)) ([VIDE REPETITIVOS ORGANIZADOS POR ASSUNTO](#)) ([VIDE PESQUISA PRONTA](#))

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, julgado em 21/09/2017, DJe 20/10/2017; [AgInt no AREsp 987167/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 22/05/2017; [AgInt no REsp 1520297/RS](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 01/09/2016; [AgRg no AREsp 67499/RS](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2012, DJe 21/06/2012; [REsp 143976/GO](#), Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2004, DJ 14/06/2004, p. 221; [REsp 220200/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2003, DJ 20/10/2003, p. 269.

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, julgado em 22/11/2016, DJe 25/11/2016; [AgRg no REsp 1315186/MS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 11/02/2016; [AgRg no REsp 1188773/MS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2013, DJe 29/08/2013; [AREsp 708658/MS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 29/05/2018, DJe 04/06/2018.