

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 **18/06/2018**.

DOS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS- I

1) Na hipótese de descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de contrato de compromisso de compra e venda ou de compra e venda, é possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com a indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória.

Julgados: [AgInt no REsp 1610303/SE](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe 16/02/2018; [AgInt nos EDcl no REsp 1655903/DF](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 11/10/2017; [AgInt no REsp 1617556/DF](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 10/10/2017; [AgInt no REsp 1632716/AM](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/06/2017, DJe 30/06/2017; [AgRg no AREsp 847358/MG](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 01/06/2017; [AgInt no AREsp 969357/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/04/2017, DJe 03/05/2017. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 602 - AFETAÇÃO DO TEMA 970) (VIDE SUSPENSÃO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - TEMA 1)

2) A inexecução do contrato de promessa de compra e venda ou de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta, além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes.

Julgados: [AgInt no AREsp 1162773/AM](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018; [AgInt no AREsp 1254010/AM](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 25/05/2018; [EResp 1341138/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018; [AgInt no AREsp 1183767/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 14/05/2018; [AgInt no AREsp 1168356/AM](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018; [AgInt no REsp 1507737/DF](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 27/03/2018. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 513)

3) É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado.

Julgados: [AgInt no AREsp 1183767/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 14/05/2018; [AgInt no REsp 1507737/DF](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 27/03/2018; [AgInt no AREsp 717420/DF](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 23/03/2018; [AgInt no REsp 1656221/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 19/09/2017; [AgInt no AREsp 835184/DF](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 25/05/2017; [REsp 1665550/BA](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/05/2017, DJe 16/05/2017. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 602 - AFETAÇÃO DO TEMA 971) (VIDE SUSPENSÃO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - TEMA1)

4) Há presunção de prejuízo do promitente comprador a viabilizar a condenação por lucros cessantes pelo descumprimento do prazo para entrega de imóvel objeto de contrato de compromisso de compra e venda ou de compra e venda.

Julgados: [AgInt no AREsp 1162773/AM](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018; [AgInt no AREsp 1254010/AM](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 25/05/2018; [EResp 1341138/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018; [AgInt no AREsp 1121461/AM](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2018, DJe 02/05/2018; [AgInt no AREsp 1168356/AM](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 17/04/2018; [AgInt no AREsp 1189236/SP](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 27/03/2018.

5) Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária do valor correspondente às parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

Julgados: [AgInt no REsp 1377034/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 27/09/2016; [AgRg no REsp 1222042/RJ](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 19/10/2015; [AgRg no AREsp 478627/RJ](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2014, DJe 15/08/2014; [EResp 876527/RJ](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/12/2008, DJe 18/03/2009; [EDcl no REsp 345725/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/05/2004, DJ 17/05/2004, p. 213. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 522)

6) Não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidente em período anterior à entrega das chaves no contrato de promessa de compra e venda ou de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

Julgados: [AgInt no AREsp 932549/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 26/04/2018; [AgInt no AREsp 715769/DF](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/03/2017, DJe 18/04/2017; [AgInt no REsp 1613390/RJ](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 03/04/2017; [AgInt no AREsp 144732/RJ](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2016, DJe 21/09/2016; [AgRg no REsp 1266210/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/11/2015, DJe 20/11/2015; [AgRg no AREsp 369649/PE](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 14/10/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 499) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 39)

7) Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida.

Julgados: [AgInt no REsp 1216477/RS](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018; [AgInt no AREsp 1198893/MG](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 26/03/2018; [AREsp 1035439/RS](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, julgado em 22/05/2017, DJe 09/06/2017.

8) O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (Súmula n. 239/STJ)

Julgados: [REsp 1364272/MG](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 12/06/2018; [REsp 1698807/RJ](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 19/12/2017; [REsp 1336059/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 05/09/2016; [REsp 1221369/RS](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/08/2013, DJe 30/08/2013; [REsp 866191/SC](#), Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011. (VIDE SÚMULAS ANOTADAS N. 239) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 80)

9) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - TEMA 886)

Julgados: [REsp 1704498/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 24/04/2018; [AgRg no AREsp 693206/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018; [AgRg no REsp 1372762/PR](#), Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 27/02/2018; [AgInt no AREsp 887226/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 30/10/2017; [AgInt no REsp 1219742/PR](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 22/08/2017; [REsp 1345331/RS](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 624) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESE N. 68 e N. 80) (VIDE RECURSO REPETITIVO - TEMA 886)

10) O promitente comprador do imóvel e o proprietário/promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - TEMA 122)

Julgados: [AgInt no REsp 1655107/SP](#), Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 22/06/2018, [REsp 1717067/SP](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/04/2018, DJe 25/05/2018; [AgInt no REsp 1690256/SP](#), Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 13/12/2017; [AgInt no REsp 1672710/SP](#), Rel. Ministra ASSUETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/11/2017, DJe 14/11/2017; [AgInt no REsp 1489075/SP](#), Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 29/09/2017; [AgInt no REsp 1619112/SP](#), Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 24/05/2017, [REsp 1111202/SP](#) (recurso repetitivo), Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 398) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 55) (VIDE RECURSO REPETITIVO - TEMA 122)