



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2288235 - MG (2023/0028637-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PRECON ENGENHARIA S.A.**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE DE SOUZA PAPINI - MG067455**
 CHRISTIANO NOTINI DE CASTRO - MG088352
 MARCELO CANAAN CORREA VEIGA - MG102123
 FERNANDO AUGUSTO TAVARES COSTA - MG124163
 MATEUS MENDES LUCAS - MG222324
AGRAVADO : **ALLAN FRANCES MARTINS ALVES**
ADVOGADOS : **WARLEY RIBEIRO OLIVEIRA E OUTRO(S) - MG160033**
 FORB'S FANELLI MENEZES DE FREITAS - MG204734

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. MULTA CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em ação de resolução contratual cumulada com indenização por inadimplemento na entrega de imóvel.

2. O Tribunal de origem reconheceu a ineficácia da cláusula compromissória arbitral por descumprimento dos requisitos formais do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, aplicou o Código de Defesa do Consumidor e julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos, inversão da cláusula penal em 30%, condenação em danos morais e fixação de juros de mora desde a citação.

3. A recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional, validade da cláusula compromissória, desproporcionalidade da cláusula penal, ausência de dano moral e erro na fixação do termo inicial dos juros de mora.

II. Questão em discussão

4. Há cinco questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação no acórdão recorrido; (II) saber se a cláusula compromissória arbitral é válida e impõe a competência do juízo arbitral; (III) saber se a inversão da cláusula penal em 30% sobre os valores pagos é desproporcional e gera enriquecimento sem causa; (IV) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável; e (V) saber se os juros de mora sobre os danos morais devem incidir desde a citação ou desde o arbitramento.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido apreciou as questões suscitadas, ainda que contrariamente aos interesses da recorrente, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

6. A cláusula compromissória arbitral foi corretamente declarada ineficaz por descumprir os requisitos formais do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, sendo possível a intervenção do Poder Judiciário em casos de cláusulas manifestamente ilegais ou patológicas.

7. A inversão da cláusula penal em 30% sobre os valores pagos está em conformidade com a jurisprudência do STJ (Tema 971), sendo vedada a reanálise de cláusulas contratuais e provas em recurso especial (Súmulas 5 e 7 /STJ).

8. O atraso significativo na entrega do imóvel transcende o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral indenizável, conforme entendimento consolidado do STJ.

9. Os juros de mora sobre a indenização por danos morais incidem desde a citação, em razão da responsabilidade civil contratual, nos termos do art. 405 do Código Civil e da jurisprudência do STJ.

IV. Dispositivo

10. Recurso especial desprovido.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2288235 - MG (2023/0028637-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PRECON ENGENHARIA S.A.**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE DE SOUZA PAPINI - MG067455**
 CHRISTIANO NOTINI DE CASTRO - MG088352
 MARCELO CANAAN CORREA VEIGA - MG102123
 FERNANDO AUGUSTO TAVARES COSTA - MG124163
 MATEUS MENDES LUCAS - MG222324
AGRAVADO : **ALLAN FRANCES MARTINS ALVES**
ADVOGADOS : **WARLEY RIBEIRO OLIVEIRA E OUTRO(S) - MG160033**
 FORB'S FANELLI MENEZES DE FREITAS - MG204734

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. MULTA CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em ação de resolução contratual cumulada com indenização por inadimplemento na entrega de imóvel.

2. O Tribunal de origem reconheceu a ineficácia da cláusula compromissória arbitral por descumprimento dos requisitos formais do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, aplicou o Código de Defesa do Consumidor e julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos, inversão da cláusula penal em 30%, condenação em danos morais e fixação de juros de mora desde a citação.

3. A recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional, validade da cláusula compromissória, desproporcionalidade da cláusula penal, ausência de dano moral e erro na fixação do termo inicial dos juros de mora.

II. Questão em discussão

4. Há cinco questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação no acórdão recorrido; (II) saber se a cláusula compromissória arbitral é válida e impõe a competência do juízo arbitral; (III) saber se a inversão da cláusula penal em 30% sobre os valores pagos é desproporcional e gera enriquecimento sem causa; (IV) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável; e (V) saber se os juros de mora sobre os danos morais devem incidir desde a citação ou desde o arbitramento.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido apreciou as questões suscitadas, ainda que contrariamente aos interesses da recorrente, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

6. A cláusula compromissória arbitral foi corretamente declarada ineficaz por descumprir os requisitos formais do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, sendo possível a intervenção do Poder Judiciário em casos de cláusulas manifestamente ilegais ou patológicas.

7. A inversão da cláusula penal em 30% sobre os valores pagos está em conformidade com a jurisprudência do STJ (Tema 971), sendo vedada a reanálise de cláusulas contratuais e provas em recurso especial (Súmulas 5 e 7 /STJ).

8. O atraso significativo na entrega do imóvel transcende o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral indenizável, conforme entendimento consolidado do STJ.

9. Os juros de mora sobre a indenização por danos morais incidem desde a citação, em razão da responsabilidade civil contratual, nos termos do art. 405 do Código Civil e da jurisprudência do STJ.

IV. Dispositivo

10. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PRECON ENGENHARIA S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fls. 317):

"APELAÇÃO CÍVEL – INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ESTABELECIDA EM CONTRATO – DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 4º, §2º, DA LEI DE ARBITRAGEM – CLÁUSULA PATOLÓGICA – INVALIDADE – REJEIÇÃO – CDC – APLICAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA VENDEDORA – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO – LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS – CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL – IMPOSSIBILIDADE – DANO MORAL – CARACTERIZAÇÃO. - Conforme estabelecido pelo princípio da competência-competência, a regra é que o juízo arbitral decida quanto a sua competência, existência, validade e eficácia da cláusula compromissória. - Nada obstante, nos termos dos recentes julgados do c. Superior Tribunal de Justiça, o descumprimento do regramento exigido pelo parágrafo 2º, do art. 4º, da Lei 9.037/96 é vício de formalidade que pode ser objeto apreciação pelo judiciário, independentemente de prévia manifestação acerca da validade pelo árbitro, por se tratar de 'cláusula patológica'. - Tratando-se o contrato objeto dos autos de promessa de compra e venda de imóvel, cujo destinatário final é o autor, resta caracterizada a relação de consumo, pelo que se aplica o Código de Defesa do Consumidor. - A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que é válida a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis em construção, desde que a prorrogação do prazo inicialmente previsto para a entrega não ultrapasse o limite de 180 (cento e oitenta) dias. - Rescindido o contrato de compra e venda por inadimplemento da promitente vendedora, devem ser integralmente restituídos os valores dispendidos pelos compradores, retornando as partes ao status quo ante. - O atraso superior ao prazo estabelecido na cláusula de tolerância caracteriza a mora, espécie de inadimplemento contratual que enseja o dever de indenizar os danos materiais sofridos pela parte inocente, sendo certo que os lucros cessantes são presumidos quando há atraso na entrega do imóvel. - No julgamento dos REsp 1.635.428/SC, 1.498.484/DF, 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, submetidos à sistemática dos recursos repetitivos, o STJ firmou entendimento de que a natureza reparatória da cláusula penal inviabiliza a cumulação com indenização por lucros cessantes (Tema 970). - O atraso significativo na entrega de imóvel transcende a baliza do mero dissabor, na medida em que retarda a concretização de um projeto de vida, caracterizando dano moral indenizável."

Os embargos de declaração opostos por PRECON ENGENHARIA S/A foram rejeitados (e-STJ, fls. 363-368).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, e art. 93, IX, da Constituição Federal, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação, já que o acórdão não teria enfrentado argumentos essenciais, inclusive quanto à limitação da multa contratual a 2% e ao termo inicial dos juros de mora dos danos morais.

(ii) arts. 3º e 4º da Lei 9.307/1996 e art. 485, VII, do CPC/2015, pois a existência de cláusula compromissória válida teria imposto a competência do juízo arbitral, sendo indevida a declaração de ineficácia pelo Judiciário sem a prévia manifestação do árbitro.

(iii) arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, art. 93, IX, da Constituição Federal, e art. 884 do Código Civil, pois a inversão da cláusula penal em 30% teria sido desprovida de fundamentação específica e geraria enriquecimento sem causa, devendo a multa, se aplicada, limitar-se a 2% conforme estipulação contratual.

(iv) arts. 186, 187 e 944 do Código Civil, e art. 5º, V e X, da Constituição Federal, pois a condenação em danos morais teria sido indevida, por se tratar de mero inadimplemento contratual sem demonstração de abalo a direitos da personalidade.

(v) art. 407 do Código Civil e Súmula 362/STJ, pois os juros de mora dos danos morais teriam de incidir desde a data do arbitramento, não desde a citação, já que a obrigação pecuniária somente teria sido fixada com o acórdão.

Não houve apresentação de contrarrazões ao recurso especial.

O recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ, fls. 464-466), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou ter firmado, em 19/04/2018, promessa de compra e venda de unidade no empreendimento Ville Suíça, com conclusão estimada para 30/09/2019 e tolerância de 180 dias, sem que a obra fosse entregue, caracterizando inadimplemento contratual da vendedora. Propôs ação de resolução contratual cumulada com perdas e danos, pleiteando a devolução integral dos valores pagos, aplicação da cláusula penal invertida (30%), lucros cessantes presumidos, danos morais, tutela de evidência, incidência do CDC com inversão do ônus da prova e concessão da justiça gratuita.

A sentença acolheu a preliminar de incompetência do juízo, em razão da cláusula compromissória arbitral, e julgou extinto o processo sem resolução de mérito com fulcro no art. 485, VII, do CPC, condenando o autor ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão da exigibilidade diante da justiça gratuita (e-STJ, fls. 255-257).

No acórdão, a 11ª Câmara Cível do TJMG deu provimento à apelação para cassar a sentença, reconhecendo a ineficácia da cláusula compromissória por descumprimento dos requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/1996 (cláusula patológica) e aplicando o CDC. Julgou parcialmente procedentes os pedidos para: declarar rescindido o contrato; determinar a restituição integral do valor pago; fixar a cláusula penal invertida em 30% sobre o montante quitado, vedada a cumulação com lucros cessantes (Tema 970/STJ); estabelecer correção monetária pela tabela da CGJMG desde o desembolso (Súmula 43/STJ) e juros de 1% ao mês desde a citação; e condenar a

ré ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais, com redistribuição da sucumbência (80% ré e 20% autor) e majoração dos honorários para 20%, mantida a suspensão da exigibilidade quanto ao autor (e-STJ, fls. 317-351).

O agravo é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade. A recorrente impugnou especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, afastando a incidência da Súmula 182/STJ. Passo, assim, ao exame das teses do recurso especial.

(i) A recorrente sustenta que o Tribunal de origem teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional, pois, mesmo após a oposição de embargos de declaração, não teria se manifestado sobre argumentos essenciais para o deslinde da controvérsia, especificamente quanto à limitação da multa contratual a 2% e ao termo inicial dos juros de mora sobre os danos morais.

Contudo, a referida alegação não prospera. Da análise do acórdão que julgou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 363-368), constata-se que **o órgão julgador apreciou as questões suscitadas**, ainda que de forma contrária aos interesses da embargante. O Tribunal mineiro expressamente consignou que não havia omissão a ser sanada, pois o acórdão embargado fundamentou de maneira clara e suficiente a inversão da cláusula penal no patamar de 30% e a fixação do termo inicial dos juros moratórios a partir da citação, em conformidade com o entendimento daquela Câmara.

O acórdão dos aclaratórios dispôs (e-STJ, fl. 367):

"Ora, uma vez firmado o entendimento de que a cláusula penal deve ser invertida, não há que se falar em percentual diferente daquele que previsto em tal disposição, assim como não há qualquer contradição quanto ao termo inicial dos juros de mora, eis que observado o entendimento da eg. 11ª Câmara Cível."

Verifica-se, portanto, que a pretensão da recorrente não era sanar um vício, mas sim obter a rediscussão do mérito, o que é inviável pela via dos embargos de declaração. O julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O acórdão recorrido apresentou fundamentação adequada e coerente, dirimindo a controvérsia de maneira satisfatória.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

Logo, não há que se falar em violação aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015.

(ii) A recorrente defende a incompetência do Poder Judiciário para analisar o mérito da demanda, em razão da existência de cláusula compromissória no contrato. Alega que a validade de tal cláusula deveria ser, primeiramente, apreciada pelo próprio juízo arbitral, em observância ao princípio da competência-competência.

O acórdão recorrido afastou a competência arbitral sob o fundamento de que a **cláusula compromissória**, inserida em contrato de adesão consumerista, **não observou as formalidades exigidas pelo artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/1996.**

Conforme o Tribunal *a quo* (e-STJ, fls. 326-329), a cláusula não foi redigida em negrito, nem contou com assinatura ou visto específico do aderente, configurando uma "*cláusula patológica*" cuja ineficácia poderia ser declarada de plano pelo Poder Judiciário.

A decisão está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior. Embora a regra geral seja a de que o juízo arbitral tem a primazia para decidir sobre a própria competência (princípio da competência-competência), a jurisprudência do STJ tem admitido, em caráter excepcional, a intervenção do Poder Judiciário para analisar a validade de cláusulas compromissórias que se revelem manifestamente ilegais ou "*patológicas*", sobretudo em contratos de adesão regidos pelo Código de Defesa do Consumidor.

A propósito:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RELATOR. POSSIBILIDADE. ART. 932 DO CPC/2015. SÚMULA 568/STJ. CONTRATO

DE FRANQUIA. CLÁUSULA COMPROMISSÁRIA ARBITRAL. REQUISITO DE VALIDADE. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO ÍTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com o art. 932, II, do Código de Processo Civil, combinado com a Súmula 568/STJ, o relator nesta Corte poderá monocraticamente não conhecer de recurso inadmissível ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema, sendo que a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta ofensa ao princípio da colegialidade.

2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que todos os contratos de adesão, mesmo aqueles que não apresentam relação de consumo, a exemplo dos contratos de franquia, devem observar o que prescreve o art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, que a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula.

3. No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu tratar-se de contrato de adesão, a exigir a presença dos requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, no caso, não atendidos. A alteração de tal conclusão demandaria o reexame das provas acostadas aos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno improvido."

(Aglnt no AREsp n. 1.319.805/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 22/3/2024, g.n.)

O artigo 4º, § 2º, da Lei de Arbitragem estabelece requisitos formais específicos para a eficácia da cláusula compromissória em contratos de adesão:

"Art. 4º (...)

§ 2º Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula."

Essas formalidades têm por objetivo assegurar que o consumidor, parte vulnerável na relação contratual, tenha plena ciência da renúncia à jurisdição estatal e manifeste sua concordância de forma inequívoca. A ausência de destaque em negrito e da assinatura específica, como verificado pelo Tribunal de origem, constitui vício formal que compromete a eficácia da cláusula perante o aderente.

Nesse contexto, **a recusa do consumidor em submeter-se à arbitragem, manifestada pelo ajuizamento da ação perante o Poder Judiciário, confirma a ineficácia da estipulação.**

Aliás:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. PROTEÇÃO VEICULAR MEDIANTE RÉMUNERAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM. CONTRATO DE ADESÃO.

DISCORDÂNCIA DO CONSUMIDOR. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA EXAME DO FEITO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O agravante realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Decisão da Presidência do STJ reconsiderada.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça cristalizou-se no sentido de que a aplicação do CDC aos negócios jurídicos é definida com base no objeto contratado, sendo irrelevante a natureza da entidade que presta os serviços.

3. Nos termos da jurisprudência firmada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a validade da cláusula compromissória de arbitragem, em contrato de adesão caracterizado por relação de consumo, está condicionada à efetiva concordância do consumidor no momento da instauração do litígio entre as partes, consolidando-se o entendimento de que o ajuizamento, por ele, de ação perante o Poder Judiciário caracteriza a sua discordância em submeter-se ao Juízo Arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização. Precedente (AgInt no AREsp 2.618.917/GO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJe de 6/12/2024).

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial, com o fim de determinar o retorno dos autos à origem, para que o Tribunal Estadual prossiga no exame do feito."

(AgInt no AREsp n. 2.815.953/RS, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 25/4/2025, g.n.)

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao declarar a ineficácia da cláusula e prosseguir no julgamento do mérito, não violou os dispositivos legais invocados, estando, ao contrário, alinhado à orientação jurisprudencial desta Corte. Incide, no ponto, o óbice da **Súmula 83/STJ**.

(iii) A recorrente se insurge contra a inversão da cláusula penal, fixada em 30% sobre os valores pagos, argumentando que tal percentual é desproporcional, gera enriquecimento sem causa ao recorrido e que o acórdão não fundamentou a não aplicação da multa de 2% prevista em outra cláusula do contrato.

O Tribunal de origem, ao inverter a cláusula penal, aplicou o entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos nº 1.614.721 /DF e 1.631.485/DF (Tema 971), que fixou a seguinte tese:

"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora /incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial."

No caso concreto, o acórdão recorrido identificou a existência de cláusula penal (cláusula 13.3) estipulada apenas em desfavor do comprador e, com base no princípio da equidade e na tese repetitiva, inverteu-a em favor do consumidor, mantendo o percentual de 30% sobre o valor pago, conforme previsto contratualmente (e-STJ, fl. 342).

A pretensão da recorrente de ver aplicado o percentual de 2%, previsto na cláusula 3.4 para outra hipótese de mora, ou de rediscutir a proporcionalidade do percentual de 30%, demandaria, necessariamente, a reanálise de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos. Tal procedimento é vedado em sede de recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7 do STJ**. O Tribunal *a quo* considerou o percentual de 30% como o parâmetro contratual para a indenização por inadimplemento, e a revisão dessa premissa fática é incabível nesta instância.

(iv) A recorrente argumenta que o mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável. O Tribunal de origem, por sua vez, entendeu que *"o atraso significativo na entrega de imóvel transcende a baliza do mero dissabor, na medida em que retarda a concretização de um projeto de vida, caracterizando dano moral indenizável"* (e-STJ, fl. 343).

A jurisprudência desta Corte, de fato, entende que o simples atraso na entrega de imóvel não é, por si só, capaz de gerar dano moral. Contudo, em situações excepcionais, nas quais a mora contratual acarreta consequências que extrapolam o mero aborrecimento, é possível o reconhecimento do dano extrapatrimonial. A propósito:

"CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. ÁREA DE LAZER NÃO ENTREGUE. PROPAGANDA ENGANOSA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. REDUÇÃO DO VALOR ARBITRADO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel (AgInt no REsp n. 2.061.455/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023).

3. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Entretanto, o atraso expressivo extrapola o mero inadimplemento contratual, sendo passível de indenização por danos morais. Precedentes.

4. Hipótese em que a situação em análise vai além do simples descumprimento contratual ou do atraso na entrega da obra, sendo legítima a condenação por danos morais.

5. A revisão do valor da indenização por danos morais encontra óbice na Súmula 7 do STJ, salvo quando manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica na hipótese. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.730.439/RJ, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 25/9/2025, g.n.)

No caso em tela, o Tribunal de origem, soberano na análise dos fatos e provas, concluiu que a frustração da expectativa do adquirente em receber sua moradia, **configurando um**

atraso significativo, foi suficiente para caracterizar o dano moral. A alteração dessa conclusão, para afastar a indenização, demandaria o revolvimento do contexto fático-probatório, o que, como já mencionado, encontra óbice na **Súmula 7/STJ**.

(v) Por fim, a recorrente sustenta que os juros de mora sobre a indenização por danos morais deveriam incidir a partir da data do arbitramento (data do acórdão), e não da citação.

A tese não se sustenta. O acórdão recorrido está em perfeita consonância com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça. Tratando-se de responsabilidade civil contratual, os juros de mora sobre a condenação por danos morais incidem a partir da data da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil ("*Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.*"). A correção monetária, por sua vez, incide a partir da data do arbitramento, conforme a Súmula 362/STJ.

Nesse sentido:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVO. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DA TAXA SELIC NO CÁLCULO DO VALOR DA CONDENAÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada indenização por danos materiais e morais ajuizada pelo promitente comprador, em decorrência de vício construtivo no imóvel.

2. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do adquirente, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. Os juros moratórios incidem a partir da citação, por se tratar de relação contratual, e a correção monetária, a partir do arbitramento da indenização por danos morais, podendo sua incidência ser substituída pela taxa SELIC na apuração do valor da condenação.

4. Recurso especial parcialmente provido."

(REsp n. 2.065.860/SE, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025, g.n.)

O acórdão recorrido observou corretamente essa distinção, determinando juros desde a citação e correção monetária desde o arbitramento (e-STJ, fl. 350). Assim, aplica-se, mais uma vez, a **Súmula 83/STJ**.

(vi) Ante o exposto, **conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial**.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, visto que já atingido seu patamar em percentual máximo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.288.235 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0028637-4

Número de Origem:

10000212712947001

10000212712947002

10000212712947003

10000212712947004

50902655320208130024

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PRECON ENGENHARIA S.A.

ADVOGADOS : ALEXANDRE DE SOUZA PAPINI - MG067455

CHRISTIANO NOTINI DE CASTRO - MG088352

MARCELO CANAAN CORREA VEIGA - MG102123

FERNANDO AUGUSTO TAVARES COSTA - MG124163

MATEUS MENDES LUCAS - MG222324

AGRAVADO : ALLAN FRANCES MARTINS ALVES

ADVOGADOS : WARLEY RIBEIRO OLIVEIRA E OUTRO(S) - MG160033

FORB'S FANELLI MENEZES DE FREITAS - MG204734

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025