



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2073085 - MG (2023/0167304-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **PORTO RESENDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA**
ADVOGADO : **LUIZ VERGÍLIO GABRIEL JÚNIOR - MG103029**
RECORRIDO : **MAURO ANDERLINI**
RECORRIDO : **MARIA DE LOURDES DOMINGOS ANDERLINI**
ADVOGADOS : **GUILHERME DUTRA NETO - MG114684**
: **KEILER FARIA ASSIS - MG166744**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR. INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO NÃO CONCLUÍDA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA Nº 283 DO STF. INDEFERIMENTO DE PROVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. JUROS DE MORA. PREVISÃO CONTRATUAL. AFASTAMENTO DA SELIC. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANOS MORAIS. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O ARBITRAMENTO. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A alegação de que estaria prescrita a pretensão ao recebimento de juros e correção monetária foi deduzida sem observância aos fundamentos do acórdão recorrido, o que atrai a incidência da Súmula nº 283 do STF.

2. Na linha dos julgados desta Corte, não é possível modificar a convicção formada pelas instâncias de origem acerca da necessidade ou desnecessidade de produção de prova sem revisar fatos e provas, o que veda a Súmula nº 7 do STJ.

3. A pretensão de aplicação da taxa Selic como índice de juros moratórios não levou em consideração o fundamento do acórdão recorrido relacionado à existência de previsão contratual do índice de juros. Incidência da Súmula nº 283 do STF.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, mas o atraso na entrega por longo período pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.
5. A indenização fixada a título de danos morais pelo atraso na entrega da obra deve ser corrigida monetariamente a partir do seu arbitramento e acrescida de juros de mora desde a citação, tal como fixado na origem.
6. A discussão suscitada quanto (a) à forma de devolução das arras contratuais não veio amparada em indicação de ofensa a dispositivo legal (b) à descaracterização da mora pelo acordo de suspensão do pagamento e (c) ao termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a devolução de valores não veio amparada na indicação de ofensa a nenhum dispositivo legal, o que atrai a aplicação da Súmula nº 284 do STF.
7. Não foi apresentado dissídio jurisprudencial com observância das exigências contidas nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.
8. Considera-se genérica a alegação de contrariedade a dispositivos legais meramente referenciados pelas razões recursais, apresentada fora de contexto e sem esclarecimentos necessários à exata compreensão da controvérsia. Súmula nº 284 do STF.
9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2073085 - MG (2023/0167304-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **PORTO RESENDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA**
ADVOGADO : **LUIZ VERGÍLIO GABRIEL JÚNIOR - MG103029**
RECORRIDO : **MAURO ANDERLINI**
RECORRIDO : **MARIA DE LOURDES DOMINGOS ANDERLINI**
ADVOGADOS : **GUILHERME DUTRA NETO - MG114684**
: **KEILER FARIA ASSIS - MG166744**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR. INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO NÃO CONCLUÍDA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA Nº 283 DO STF. INDEFERIMENTO DE PROVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. JUROS DE MORA. PREVISÃO CONTRATUAL. AFASTAMENTO DA SELIC. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANOS MORAIS. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O ARBITRAMENTO. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A alegação de que estaria prescrita a pretensão ao recebimento de juros e correção monetária foi deduzida sem observância aos fundamentos do acórdão recorrido, o que atrai a incidência da Súmula nº 283 do STF.

2. Na linha dos julgados desta Corte, não é possível modificar a convicção formada pelas instâncias de origem acerca da necessidade ou desnecessidade de produção de prova sem revisar fatos e provas, o que veda a Súmula nº 7 do STJ.

3. A pretensão de aplicação da taxa Selic como índice de juros moratórios não levou em consideração o fundamento do acórdão recorrido relacionado à existência de previsão contratual do índice de juros. Incidência da Súmula nº 283 do STF.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, mas o atraso na entrega por longo período pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.
5. A indenização fixada a título de danos morais pelo atraso na entrega da obra deve ser corrigida monetariamente a partir do seu arbitramento e acrescida de juros de mora desde a citação, tal como fixado na origem.
6. A discussão suscitada quanto (a) à forma de devolução das arras contratuais não veio amparada em indicação de ofensa a dispositivo legal (b) à descaracterização da mora pelo acordo de suspensão do pagamento e (c) ao termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a devolução de valores não vaio amparada na indicação de ofensa a nenhum dispositivo legal, o que atrai a aplicação da Súmula nº 284 do STF.
7. Não foi apresentado dissídio jurisprudencial com observância das exigências contidas nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.
8. Considera-se genérica a alegação de contrariedade a dispositivos legais meramente referenciados pelas razões recursais, apresentada fora de contexto e sem esclarecimentos necessários à exata compreensão da controvérsia. Súmula nº 284 do STF.
9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

MAURO ANDERLINI e MARIA DE LOURDES DOMINGOS ANDERLINI (MAURO e MARIA) ajuizaram ação contra PORTO RESENDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. (IMOBILIÁRIA) com o objetivo de resolver contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, porque não concluídas as obras de infraestrutura do loteamento. Na mesma oportunidade também foi requerida a restituição integral das quantias pagas, a devolução em dobro das arras e mais indenização por danos materiais e morais (e-STJ, fls. 2-10).

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para (a) declarar a resolução do negócio jurídico, (b) determinar a devolução integral dos valores pagos; e (c) conceder indenização por danos morais no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Em razão da sucumbência mínima dos autores, condenou apenas a IMOBILIÁRIA ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixou em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 183-189).

MAURO e MARIA interpuseram recurso de apelação, buscando as arras penitenciais em dobro, a fixação de juros de mora desde a notificação extrajudicial expedida para constituição em mora, a majoração do valor fixado a título de danos morais e ainda a concessão de danos materiais equivalentes aos honorários advocatícios contratuais dispendidos no ajuizamento da ação (e-STJ, fls. 230-240).

IMOBILIÁRIA apelou, arguindo preliminares de prescrição e de cerceamento de defesa. No mérito, afirmou que não haveria mora, porque as partes pactuaram a suspensão dos pagamentos, que não estaria configurado dano moral, que os juros moratórios apenas incidiriam a partir do trânsito em julgado e que houve sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 246-259).

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais deu parcial provimento ao primeiro apelo para condenar a IMOBILIÁRIA a devolver em dobro as arras, tendo também provido parcialmente o segundo apelo para reconhecer a existência de sucumbência recíproca.

Referido acórdão ficou assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL — PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO REJEITADA – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA – ATRASO DE OBRA – ARRAS EM DOBRO – HONORÁRIOS CONTRATUAIS – RESTITUIÇÃO INDEVIDA – PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE – DANOS MORAIS – TAXA SELIC – INAPLICABILIDADE – TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – REQUISITO PARA SUCUMBÊNCIA MÍNIMA NÃO CUMPRIDO. - A pretensão do recebimento de juros e correção monetária do reembolso da resolução de contrato de compra e venda não pode ser satisfeita antes do efetivo rompimento contratual, razão pela qual não há que se falar em prescrição. - Para que seja reconhecido o cerceamento de defesa, bem como configure grave ofensa aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, é necessário que a prova almejada que deixou de ser produzida, se configure como relevante e imprescindível para a solução da lide. - O inadimplemento de quem recebeu as arras, consolidado no atraso da obra, implica na possibilidade dos autores desfazerem o contrato recebendo a devolução do sinal em dobro, nos termos do art. 418 do CC. - Pelo princípio da relatividade, não se pode exigir de terceiro a restituição de honorários contratuais. - No que se refere aos danos morais, no caso de rescisão contratual por atraso de obra, não há que se falar em mero aborrecimento, uma vez que há frustração quando à expectativa gerada pelo contratante, emerge sofrimento mental experimentado pelo consumidor de alcançar habitação desejada. - A taxa SELIC constitui a média de juros dos financiamentos diários, lastreada em títulos federais, apurados por liquidação diária de títulos públicos, devida pelos bancos comerciais ao Banco Central, quando da realização de empréstimo. - O termo inicial para a incidência dos juros de mora deve ser considerado a partir da citação, nos termos do art. 405 do CC e art. 240 do CPC. - A sucumbência mínima (art. 86 CPC)

capaz de ter efeito de indiferença sobre a causa, somente pode ser admitida quando inferior a 1% da pretensão aferida, sob pena de se tornar subjetivo o critério de definição. - O patamar inferior a 1% decorre da apreciação sistemática e objetiva da legislação processual vigente que reconhece este percentual como significativo, ao ponto de ser um dos parâmetros para sanção em hipótese de litigância de má fé (e-STJ, fl. 298).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 341-344).

Irresignada, IMOBILIÁRIA interpôs recurso especial com fundamento no art. 105. III, *a* e *c*, da CF, alegando ofensa aos arts. **(1)** 206, § 3º, III, IV e V, do CC, porque estaria prescrita a pretensão ao recebimento de correção monetária e juros; **(2)** 373, II, do CPC, 421 e 422 do CC, porque o indeferimento da prova testemunhal requerida com o objetivo de comprovar o adimplemento contratual no curso da demanda foi indeferida, o que caracterizou cerceamento de defesa; **(3)** 406 do CC, pois deveria ter sido fixada a Taxa Selic como índice de juros e correção monetária; **(4)** 373, I, do CPC; 186, 187 e 927 do CC, pois o mero inadimplemento contratual não geraria danos morais indenizáveis; e **(5)** 397 do CC, pois a correção monetária e também os juros sobre o valor devido a título de danos morais deveria incidir apenas a partir do respectivo arbitramento, e não desde a citação. Afirmou, também que **(6)** a devolução das arras, não havendo comprovação de má-fé, deveria ocorrer de forma simples, e não em dobro; **(7)** foi pactuada a suspensão dos pagamentos o que desconfiguraria o inadimplemento contratual; e **(8)** os juros de mora, deveriam incidir apenas a partir do trânsito em julgado (e-STJ, fls. 348/364).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 373-381), o recurso especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 396-399).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar em parte.

(1) Prescrição

De acordo com o Tribunal mineiro, não estaria prescrita a pretensão de receber correção monetária e juros sobre o reembolso devido com a resolução do contrato, porque o prazo respectivo somente começaria a fluir a partir do efetivo rompimento do contrato.

Confira-se:

O réu (2º apelante) afirma que a pretensão dos autores do reembolso com juros de mora e correção monetária prescreveu, com fulcro no art. 206, §3º, III, IV e V do Código Civil (...)
Ocorre que, nesse caso, a pretensão de recebimento de juros e correção monetária decorre do rompimento do contrato em razão da

inadimplência de uma parte. Não se discute o prazo para a resolução, mais sim para recebimento do reembolso com juros e correção monetária. Entretanto, para que esta pretensão seja abrigada, é necessário o efetivo rompimento do pacto, fato ocorrido somente na sentença editada pelo juízo a quo. Não há sentido tutelável, portanto, o pedido de declaração de prescrição. Ante o exposto, afasto a prejudicial de prescrição (e-STJ, fls. 303/304).

Nas razões do recurso especial não foi impugnado esse fundamento do acórdão recorrido relativo ao termo inicial da fluência do prazo prescricional. Inclusive, o artigo de lei apontado como violado (206, § 3º, III, IV e V, do CC) nem mesmo trata dessa questão, estabelecendo, simplesmente qual seria o prazo aplicável na hipótese.

Incide, assim, a Súmula nº 283 do STF.

(2) Cerceamento de defesa

Na linha dos julgados desta Corte, não é possível modificar a convicção formada pelas instâncias de origem acerca da necessidade ou desnecessidade de produção de prova sem revisar fatos e provas, o que veda a Súmula nº 7 do STJ.

Anotem-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. DIREITO IMOBILIÁRIO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. DECISÃO FUNDAMENTADA. PLEITO DE NOVA PERÍCIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DA PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MODIFICAÇÕES NA PLANTA. VÍCIO APARENTE. DECADÊNCIA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO EQUITATIVA. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE. SÚMULA 211 DO STJ. INCIDÊNCIA. APELAÇÕES. NÃO CONHECIDAS. TESE DE SANABILIDADE. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AÇÕES CONEXAS. HONORÁRIOS RECURSAIS NÃO DEVIDOS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. ORIGEM. NÃO ARBITRADOS. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, como pleiteada pela recorrente, para concluir pela necessidade de nova perícia, a fim de atestar que as modificações introduzidas na construção da unidade habitacional e da área comum do imóvel vendido, diferenciando-o de sua planta, sem autorização do promissário-comprador, não teriam reduzido o valor do bem, tal qual consignado no laudo pericial considerado suficiente pelo Tribunal a quo

, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova oral, tendo em vista que cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias, motivadamente.

(AgInt no AREsp n. 2.503.989/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. REALIZAÇÃO DE PERÍCIA. DESNECESSIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMUA N. 7 DO STJ. TRATAMENTO DE CÂNCER. NATUREZA TAXATIVA OU EXEMPLIFICATIVA DO ROL DA ANS. IRRELEVÂNCIA. FORNECIMENTO DE MEDICAMENTO ANTINEOPLÁSICO. OBRIGAÇÃO. RECUSA INDEVIDA. DANOS MATERIAIS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade de sua produção, sendo soberano para formar seu convencimento e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional.

2. Rever a convicção formada pelo tribunal de origem acerca da prescindibilidade de produção da prova técnica requerida demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.

(AgInt no REsp n. 2.053.703/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024)

RECURSO ESPECIAL. PROPRIEDADE INDUSTRIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE MARCA. RENÚNCIA AO REGISTRO. EFEITOS EX NUNC. PERDA DO OBJETO DA AÇÃO. INOCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO VERIFICADO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA 7/STJ. EMBARGOS DECLARATÓRIOS REITERADOS. INTUITO PROTETATÓRIO. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/15. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7 /STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA.

[...]

4. O entendimento consolidado do STJ acerca da interpretação do conteúdo normativo dos arts. 130 e 131 do CPC/73 (arts. 370 e 371 do CPC/15) aponta no sentido que compete ao juiz a direção da instrução probatória, apreciando livremente as provas produzidas a fim de formar a sua convicção, não havendo que se falar na violação desses

dispositivos legais quando o juiz, sopesando todo o conjunto probatório produzido e carreado aos autos, julga a causa em sentido oposto ao pretendido pela parte, como no particular. Precedente.

(REsp n. 1.832.148/RJ, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/2020)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO BANCÁRIO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA PERICIAL. IMPRESTABILIDADE. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ. APELAÇÃO. EFEITO DEVOLUTIVO. INOVAÇÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. IMPUTAÇÃO DO PAGAMENTO. REGRA. APLICABILIDADE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE. TEMA Nº 246/STJ. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA-CORRENTE. RENOVAÇÃO PERIÓDICA. DISTINÇÃO.

[...]

4. Modificar a conclusão do Tribunal de origem, soberano quanto à análise da necessidade ou não de se produzir outras provas além daquelas já produzidas, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial tendo em vista o óbice da Súmula nº 7/STJ.

(REsp n. 1.666.108/PR, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe de 25/3/2021)

(3) Juros de mora legais (taxa Selic)

De acordo com a sentença, o valor devido a título de restituição das parcelas pagas deveria ser corrigido monetariamente pelos índices estabelecidos no contrato desde o efetivo desembolso com incidência de juros moratórios de 1% a partir da citação.

Por outro lado, a condenação fixada a título de danos morais, deveria ser corrigida monetariamente a partir daquela própria sentença pela tabela da CGJ e também acrescida de juros moratórios de 1% desde a citação.

Confira-se:

À vista do exposto, mais que dos autos consta, com base no art. 487, I, do CPC JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido articulado na inicial, para;

a) declarar a resolução do contrato de promessa de compra e venda do imóvel (Id. 70351343)

b) condenar a ré a restituir os valores pagos pelos autores, qual seja, R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), sem qualquer desconto, valor a ser corrigido pelos índices estabelecidos contratualmente IGP-M/FGV desde o desembolso, com incidência dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação;

c) condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$3.000,00 (três mil reais) a título de indenização por danos morais, o qual será corrigido a contar deste julgamento pela tabela da CGJ e será acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (e-STJ, fl. 188).

O Tribunal estadual recusou a aplicação da SELIC perseguida nas razões do recurso de apelação por dois motivos, em primeiro lugar, porque ela não refletiria um índice de juros e, em segundo lugar, porque havia previsão contratual estabelecendo qual seria o valor devido a título de juros moratórios e, caso de inadimplemento, não havendo, portanto, motivo para aplicar o juros legais.

Anote-se:

Quando ao modo de pagamento, não procede a alteração da correção monetária e dos juros para a aplicação da taxa SELIC. Essa taxa constitui a média de juros dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados por liquidação diária de títulos públicos. É devida pelos bancos comerciais ao Banco Central, quando da realização de empréstimo. O entendimento jurisprudencial é no sentido de que é utilizada para correção de débitos de natureza administrativa e tributária.

Ademais, não há lei que estipule expressamente a utilização, em casos como este, da taxa Selic para juros moratórios.

[...]

Então, a devolução dos valores deve ocorrer na maneira estabelecida em cláusula expressa no contrato (ordem 04), assim como fixado em sentença.

8.4 O inadimplemento pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) das obrigações assumidas neste Contrato acarretará a responsabilidade desse(s) pelo pagamento dos seguintes encargos:

(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente;

(...)

(c) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV, na menor periodicidade admitida em lei, quando cabível. (e-STJ, fls. 314/315).

As razões do recurso especial, conquanto tenham assinalado que o índice de juros legais a que faz referência do art. 406 do CC seria a taxa Selic, não impugnaram o fundamento do acórdão recorrido de que, na hipótese concreta, haveria disposição contratual aplicável direta ou reflexamente em benefício do promitente comprador a qual afastaria a incidência dos juros legais.

Também aqui incide, portanto, a Súmula nº 283 do STF.

(4) Danos morais

Segundo alegado, o TJMG teria violado os arts. 373, I, do CPC; 186, 187 e 927 do CC, pois o mero inadimplemento contratual não seria suficiente para gerar danos morais indenizáveis.

A jurisprudência desta Corte ressalta, porém, que o atraso na entrega de imóvel quando excessivo, não configura mero aborrecimento cotidiano, qualificando-se, ao contrário como fato gerador de prejuízos extrapatrimonial.

Anotem-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. EXISTÊNCIA. VALOR FIXADO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, mas o atraso na entrega por longo período pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.484.343/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

(AgInt no REsp n. 2.120.072/RJ, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. ACOLHIMENTO. COM EFEITOS INFRINGENTES. DANO MORAL. LONGO PERÍODO DE ATRASO. CABIMENTO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. NÃO CABIMENTO.

[...]

2. Cabimento de indenização por danos morais em virtude do longo atraso na entrega do imóvel. Precedentes.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.390.955/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025)

No caso dos autos, conforme consta da sentença, o contrato previa que a infraestrutura do loteamento seria entregue no prazo de 24 meses a partir do registro do respectivo memorial no cartório de registro de imóveis, o que ocorreu em 2/3/2010.

Confira-se:

Pois bem. É fato incontroverso nos autos a celebração de contrato de compra e venda entre as partes, tendo como objeto o lote nº 39, quadra 01, área de 1.220,33 m², matrícula nº8.354, situado no empreendimento imobiliário residencial denominado "Marina Porto Resende", nesta urbe, bem como o prazo de 24 meses para conclusão das obras e entrega do empreendimento, contados a partir do registro do memorial do loteamento na matrícula do imóvel, o que ocorreu em

Isso significa que as obras deveriam ter sido entregues até 2/3/2012, mas em 2019, quando foi proposta a ação, isso ainda não havia ocorrido, o que evidencia um atraso de 7 (sete) anos, suficiente, portanto, para ensejar danos morais.

(5) Correção monetária e juros – indenização por danos morais (termo inicial)

As razões recursais afirmaram que o TJ teria violado o art. 397 do CC, pois a correção monetária e também os juros sobre o valor devido a título de danos morais deveriam incidir apenas a partir do respectivo arbitramento, e não desde a citação.

Confira-se:

Entendendo Vossas Excelências pela ocorrência de danos morais – o que se admite pelo Princípio da Eventualidade - QUANTO AO MOMENTO DE INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO E JUROS DE MORA SOBRE A CONDENAÇÃO EM DANOS MORAIS, determinou o MM Juiz “a quo” correção a partir do julgamento e juros a partir da citação. Em relação à correção e juros de mora, tal como acima alegado, o aplicável ao caso é a TAXA SELIC.

Além disso, Data máxima vênua, a determinação de correção a partir do julgamento e juros a partir da citação contraria o disposto no Artigo 397 do Código Civil, o qual prevê que o inadimplemento de obrigação POSITIVA e LÍQUIDA constitui o devedor em mora (e-STJ, fl. 359)

Com relação ao termo inicial da correção monetária, não há nem mesmo interesse recursal no pedido apresentado, porquanto ele já foi fixado pela sentença na data do arbitramento dos danos morais, conforme visto no item 3 *supra*, e o acórdão da apelação não modificou a sentença nessa parte.

Com relação ao termo inicial dos juros moratórios, o que se observa é que, tratando-se de responsabilidade contratual, eles incidem mesmo a partir da citação, tal como fixado na origem.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO.

SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.

[...]

4. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

5. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso. Súmula n. 568 do STJ.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.828.266/RN, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO POR CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO ABSOLUTA. DANO MORAL. ATRASO POR TEMPO EXPRESSIVO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso.

4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

(AgInt no AREsp n. 1.639.914/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 3/5/2023)

(6) Arras

A respeito da devolução simples ou em dobro das arras contratuais o TJMG se manifestou nos seguintes termos:

As arras, disciplinadas do art. 417 ao 420 do Código Civil, consistem no sinal de garantia do negócio. No caso, os autores realizaram o pagamento de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) a título de arras e pretendem a sua devolução em dobro. Dispõe o art. 418 do Código Civil:

Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

Nesse sentido é a interpretação doutrinária e jurisprudencial do dispositivo:

[...]

Dessa forma, o inadimplemento da ré consolidado pelo atraso da obra implica na possibilidade dos autores de desfazerem o contrato recebendo a devolução das arras em dobro, nos termos do art. 418.

Portanto, a sentença merece reparo nesse aspecto, tendo em vista que indeferiu esse pedido ao argumento de não atender os pressupostos de pagamento indevido e má-fé, dispostos no art. 42 do CDC e da jurisprudência do STJ. Nesse sentido, percebe-se que o equívoco consiste na própria análise do requerimento, o juiz a quo entendeu que se pedia repetição do indébito em dobro, prerrogativa do consumidor, porquanto na verdade se pedia arras em dobro conforme explicitado acima (e-STJ, fls. 310/311)

Nas razões do especial, IMOBILIÁRIA afirmou que as arras deveriam ser pagas de forma simples, e não em dobro, porque não houve má-fé. Apesar disso, não pontou ofensa a nenhum dispositivo de lei que tratasse do tema para amparar essa tese jurídica.

Confira-se:

F – ARRAS DEVOLUÇÃO SIMPLES

Decidiu a Turma Julgadora que as Arras devem ser restituídas em dobro.

Ocorre que, como bem assentado na R. Sentença, a devolução em dobro somente em devida em casos de Má-Fé, o que, no presente caso inexistente.

Julgando IDÊNTICAS SITUAÇÕES, entendeu o Tribunal de Justiça de São Paulo pela DEVOLUÇÃO SIMPLES para os casos onde não houve a ocorrência de Má-Fé:

[...]

No caso dos Autos, a MÁ-FÉ é dos Recorridos que, cientes do atraso, pactuaram a suspensão dos pagamentos, o que não foi possível provar ante a negativa do MM Juiz na produção da prova oral.

Ademais, em que pese constar do Contrato o termo sinal, nele também está expresso que aludido adimplemento é início de pagamento.

Assim, pelos motivos aqui expostos, permanecendo a obrigação de restituir, essa deve se dar de FORMA SIMPLES, haja vista a ausência de má-fé por parte da Recorrida, bem como porque o loteamento encontra-se PRONTO HÁ ANOS (e-STJ, fls. 361/363)

Assim, tendo em vista a deficiência na fundamentação apresentada, incide a Súmula nº 284 do STF.

Nesse sentido, por todos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. REVISÃO DE FATURAMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXIGIBILIDADE DA DÍVIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

[...]

7. A falta de indicação clara e fundamentada dos dispositivos legais supostamente violados acerca do mérito da controvérsia inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se a Súmula n. 284 do STF.

(AgInt no AREsp n. 2.632.398/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 28/3/2025)

(7) Suspensão de pagamentos e inadimplemento contratual

Da mesma forma, a alegação de que foi pactuada a suspensão dos pagamentos, o que desconfiguraria o inadimplemento contratual, não veio amparada na indicação de ofensa a nenhum dispositivo legal.

Anote-se:

C – DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL

No que toca a rescisão do contrato e a devolução das quantias pagas, o MM Juiz “a quo”, acolhendo a tese dos Recorridos de que a Recorrente descumpriu a Cláusula 4.2 do Contrato de Compra e Venda e não entregou o terreno dos Recorridos dentro do prazo legal, deu procedência à ação proposta, rescindindo o contrato, determinando a restituição das parcelas pagas.

Contudo, como se alegou, desde o início, restou pactuado entre as partes a suspensão dos pagamentos, não se podendo os Recorridos se valer da aludida combinação para buscar por meio da presente ação o ressarcimento de valores corrigidos (e-STJ, fl. 354)

Também aqui incide, portanto, a Súmula nº 284 do STF.

(8) Juros - devolução de valores (termo inicial e índice)

No item 3, *supra*, foi examinado o índice dos juros de mora incidentes tanto na condenação por danos morais, quanto naquela fixada a título de restituição de valores.

No item 5, *supra*, foi examinado o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a condenação imposta a título de danos morais.

Resta examinar, assim, apenas o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a condenação imposta a título de restituição de valores.

Em suas razões de recurso especial, IMOBILIÁRIA alegou que os juros de mora deveriam ser fixados a partir do trânsito em julgado da condenação, mas não apontou ofensa a nenhum dispositivo de lei federal para dar suporte a essa assertiva.

Confira-se:

D – JUROS DE MORA E CORREÇÃO

Superada as razões acima, entendendo pela manutenção da condenação, questão relativa a juros de mora e correção monetária deve ser alterada, corrigindo-se a R. Sentença Recorrida.

É que a R. Sentença determinou que sobre os valores a serem restituídos incidirão juros de mora de 1% ao mês, desde a citação e correção monetária a partir de cada pagamento, restando, assim, omissa na correta aplicação do Artigo 406 do Código Civil.

[...]

Assim, entendendo-se pela manutenção da R. Sentença, os valores a serem restituídos devem sofrer incidência da taxa Selic, vez que composta de juros moratórios e correção monetária. Acresce, ainda, que cuidando-se de AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO, a TAXA SELIC deve incidir a partir do TRÂNSITO EM JULGADO (e-STJ, fls. 355/356)

Como se vê, a passagem acima reproduzida até faz menção ao art. 406 do CC, mas isso com o intuito de discutir o índice dos juros aplicáveis, e não o seu termo inicial. Nessa parte, repita-se, não houve indicação de ofensa a nenhum dispositivo legal.

Mais uma vez incide, portanto, a Súmula nº 284 do STF.

Registre-se, ainda, que muito embora o recurso especial tenha sido interposto também com fundamento na alínea c do art. 105, III, da CF, não foi apresentado, concretamente dissídio jurisprudencial na forma exigida pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ.

Finalmente, a indicação de ofensa aos arts. 475 e 481 do CC; 7º, 9º e 18, V, da Lei nº 6.766/79, deduzida no início das razões recursais deve ser considerada meramente genérica, pois não esclarecido de que maneira o Tribunal local os teria em tese malferido, o que atrai, novamente, a incidência da Súmula nº 284 do STF.

Nessas condições, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial para, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de IMOBILIÁRIA com fundamento no art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.073.085 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0167304-5

Número de Origem:

10000220674725001 10000220674725002 10000220674725003 10000220674725004
50001485520198130281

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PORTO RESENDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
IMOBILIARIAS LTDA

ADVOGADO : LUIZ VERGÍLIO GABRIEL JÚNIOR - MG103029

RECORRIDO : MAURO ANDERLINI

RECORRIDO : MARIA DE LOURDES DOMINGOS ANDERLINI

ADVOGADOS : GUILHERME DUTRA NETO - MG114684

KEILER FARIA ASSIS - MG166744

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025