



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2737784 - BA (2024/0333478-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **CIDADELLE II PRAIA DO SUL HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
AGRAVANTE : **ANDRÉ GUIMARÃES CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **FABIO DE ANDRADE MOURA - BA018376**
: **LEONARDO BARUCH MIRANDA DE SOUZA - BA023772**
AGRAVADO : **GILBERTO MARIO TAVARES**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO DA SILVA CARVALHO - BA003120**
: **GILBERTO MARIO TAVARES - BA035806**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA CONSTRUTORA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão recorrido se manifesta, de forma clara e fundamentada, sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, decorrente do atraso na entrega da obra, o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as parcelas a serem restituídas ao comprador é a data da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

3. Configurado o inadimplemento absoluto da construtora, que não entregou o imóvel no prazo contratual, é cabível a inversão, em seu desfavor, da cláusula penal compensatória estipulada exclusivamente para a hipótese de inadimplemento total do promitente comprador, a fim de restabelecer o equilíbrio contratual, em conformidade com a tese firmada no julgamento do Tema Repetitivo nº 971/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e parcialmente 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2737784 - BA (2024/0333478-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **CIDADELLE II PRAIA DO SUL HOUSE EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : **ANDRÉ GUIMARÃES CONSTRUÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **FABIO DE ANDRADE MOURA - BA018376**
LEONARDO BARUCH MIRANDA DE SOUZA - BA023772
AGRAVADO : **GILBERTO MARIO TAVARES**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO DA SILVA CARVALHO - BA003120**
GILBERTO MARIO TAVARES - BA035806

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA CONSTRUTORA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão recorrido se manifesta, de forma clara e fundamentada, sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, decorrente do atraso na entrega da obra, o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as parcelas a serem restituídas ao comprador é a data da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

3. Configurado o inadimplemento absoluto da construtora, que não entregou o imóvel no prazo contratual, é cabível a inversão, em seu desfavor, da cláusula penal compensatória estipulada exclusivamente para a hipótese de inadimplemento total do promitente comprador, a fim de restabelecer o equilíbrio contratual, em conformidade com a tese firmada no julgamento do Tema Repetitivo nº 971/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CIDADELLE II PRAIA DO SUL HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e ANDRÉ GUIMARÃES CONSTRUÇÕES LTDA. (CIDADELLE e outra) contra decisão da Segunda Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, que inadmitiu o recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal. O apelo nobre foi interposto em face de acórdão proferido pela Quarta Câmara Cível daquela Corte, que deu parcial provimento ao recurso de apelação das ora agravantes em decisão monocrática, posteriormente confirmada em agravo interno. A decisão monocrática, por não possuir ementa formal, pode ser sintetizada nos seguintes termos: confirmou a sentença de primeiro grau que rescindiu o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa das construtoras, condenando-as à restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, à aplicação inversa de multa contratual e à indenização por danos morais, reformando o julgado apenas para alterar o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a restituição das parcelas para a data da notificação extrajudicial em que o autor manifestou a intenção de rescindir o contrato (e-STJ, fls. 429-449).

Os embargos de declaração opostos por CIDADELLE e outra foram rejeitados, tanto em face da decisão monocrática de apelação quanto em face do acórdão que julgou o agravo interno subsequente (e-STJ, fls. 546-554).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 480-495), CIDADELLE e outra alegaram, em suma, (1) violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal de origem, mesmo instado por embargos de declaração, não se manifestou sobre a correta aplicação do art. 405 do Código Civil e sobre a natureza da cláusula penal a ser invertida; (2) violação do art. 405 do Código Civil, sustentando que, em se tratando de responsabilidade contratual, o termo inicial dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos deve ser a data da citação, e não a data da notificação extrajudicial, como fixado pelo acórdão recorrido; e (3) dissídio jurisprudencial quanto à inversão da cláusula penal, defendendo que, em caso de atraso na entrega da obra, a jurisprudência, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, autoriza a inversão da cláusula penal moratória, de natureza mais branda, e não da cláusula penal compensatória por inadimplemento absoluto, que possui caráter mais gravoso e foi indevidamente aplicada pela Corte estadual.

A Segunda Vice-Presidência do TJ/BA inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 801-804), com base nos seguintes fundamentos: (1) não ocorrência de violação do

art. 1.022 do CPC, pois a matéria teria sido devidamente enfrentada, ainda que de forma contrária aos interesses da parte recorrente; e (2) aplicação da Súmula nº 83 do STJ quanto à alegada violação do art. 405 do Código Civil, por entender que o acórdão recorrido estaria em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao fixar o termo inicial dos juros a partir da constituição em mora, que se deu com a notificação.

Nas razões do presente agravo (e-STJ, fls. 809-825), CIDADELLE e outra sustentam que os fundamentos da decisão de inadmissibilidade devem ser afastados. Argumentam que houve, sim, negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem não analisou aprofundadamente as teses apresentadas. Afirmam, ainda, a inaplicabilidade da Súmula nº 83 do STJ, pois o precedente invocado na decisão agravada não se amolda ao caso concreto e a decisão do TJBA diverge frontalmente da jurisprudência consolidada desta Corte Superior sobre o termo inicial dos juros de mora em responsabilidade contratual.

Foi apresentada contraminuta ao agravo em recurso especial por GILBERTO MARIO TAVARES (GILBERTO) (e-STJ, fls. 828-841), na qual pugna pela manutenção da decisão de inadmissibilidade.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, interposto tempestivamente e com impugnação específica e pormenorizada de todos os fundamentos da decisão agravada.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do mérito do recurso especial.

Na origem, trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno no empreendimento denominado "Cidadelle II Praia do Sul House", ajuizada por GILBERTO em face de CIDADELLE e outra. A causa de pedir principal reside no inadimplemento contratual das empresas rés, que, segundo o autor, não iniciaram as obras do empreendimento no prazo estipulado em razão da ausência de licenças ambientais, o que culminou no embargo da obra pelo IBAMA e na impossibilidade fática de entrega do lote na data aprazada, 15 de dezembro de 2017. O autor alega, ainda, ter sido tratado de forma desrespeitosa por representante de CIDADELLE e outra em grupo de adquirentes via aplicativo de mensagens, o que o levou a aceitar uma oferta de distrato, a qual CIDADELLE e outra, posteriormente, tentaram descaracterizar, imputando ao autor a iniciativa da rescisão para aplicar-lhe multa contratual.

A sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão do contrato por culpa exclusiva de CIDADELLE e outra, condenando-as solidariamente à devolução integral de todos os valores pagos por GILBERTO, incluindo a comissão de corretagem, à aplicação inversa de multa contratual de 25% sobre o valor do imóvel e ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

O Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, em apelação, reformou parcialmente a sentença apenas para fixar o termo inicial dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos na data da notificação extrajudicial (16/1/2017), mantendo, no mais, a condenação imposta.

O recurso especial das empresas construtoras merece parcial acolhida.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional – violação do art. 1.022 do CPC

CIDADELLE e outra sustentam que o acórdão proferido pelo TJBA, ao julgar os embargos de declaração, incorreu em omissão, pois não teria se manifestado sobre a tese de que os juros de mora deveriam incidir a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, e sobre qual cláusula penal deveria ser invertida.

Contudo, da detida análise dos autos, verifica-se que o Tribunal de origem, embora não tenha acolhido a pretensão das recorrentes, apreciou e decidiu as questões suscitadas de forma clara e fundamentada, o que afasta a alegada negativa de prestação jurisdicional.

Especificamente quanto ao termo inicial dos juros de mora, a Corte estadual, ao dar parcial provimento à apelação, explicitou seu entendimento de que a mora se configurou a partir da notificação extrajudicial (16/1/2017), momento em que CIDADELLE e outra tiveram ciência inequívoca da intenção de GILBERTO de rescindir o contrato e, conseqüentemente, da obrigação de restituir os valores pagos. Essa fundamentação, ainda que discorde da interpretação legal defendida pelas recorrentes (aplicação do art. 405 do CC a partir da citação), representa um posicionamento explícito sobre a matéria, não uma omissão. O fato de o julgado ter adotado fundamentação diversa daquela almejada pelas recorrentes não configura, por si só, omissão ou negativa de prestação jurisdicional, mas sim o exercício do livre convencimento motivado do julgador.

Da mesma forma, no que concerne à inversão da cláusula penal, o acórdão recorrido justificou a aplicação da multa compensatória de 25% (cláusula 13.4) ao considerar que o caso concreto configurava inadimplemento absoluto da obrigação de entrega do imóvel, e não mera mora. A decisão expressamente ponderou a existência de duas multas no contrato (uma moratória de 2% e outra compensatória de 25%) e optou pela aplicação daquela que considerou mais adequada à natureza do descumprimento verificado, ou seja, a inexecução completa da obrigação principal. Essa escolha

fundamentada, mesmo que contestada pelas recorrentes, constitui um juízo de valor sobre a matéria, e não uma ausência de manifestação.

O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão, como ocorreu no presente caso.

É pacífico o entendimento de que a violação do art. 1.022 do CPC ocorre quando o órgão julgador deixa de se pronunciar sobre ponto ou questão relevante para o deslinde da controvérsia, suscitado pelas partes ou cognoscível de ofício, ou quando a decisão padece de obscuridade, contradição ou erro material. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal adota tese jurídica diversa daquela pretendida pela parte, ou quando não rebate, um a um, todos os argumentos apresentados, desde que a fundamentação seja suficiente para dirimir a lide.

A exigência do art. 489, § 1º, IV, do CPC é a de que sejam enfrentados os argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada, o que não se confunde com a obrigação de esgotar todas as alegações que, em última análise, visam apenas a reforçar uma tese fática já rechaçada.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, a ação que busca a cobrança da multa devida em razão do não adiantamento do vale-pedágio (art. 8º da Lei 10.209/2001), referente a período anterior à vigência da Lei 14.229/2021, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula 83 /STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 2.154.629/RS, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 18/8/2025, DJEN 22/8/2025 – sem destaque no original)

A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada, ainda que contrária aos interesses da recorrente. O que se observa não é uma omissão,

mas um inconformismo com o mérito da decisão, o que não pode ser sanado pela via estreita dos embargos de declaração e, tampouco, justifica a anulação do julgado por este Superior Tribunal.

O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos deduzidos pelas partes, desde que a decisão se encontre devidamente fundamentada e resolva a controvérsia de modo integral.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio. [...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE FUNDAÇÃO ATLÂNTICO E FUNDAÇÃO SISTEL. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. AÇÃO REVISIONAL DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO COMPLEMENTAR. INCORPORAÇÃO DAS PARCELAS REMUNERATÓRIAS RECONHECIDAS NA JUSTIÇA DO TRABALHO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESP N. 1.312.736/RS (TEMA N. 955 DO STJ), JULGADO SEGUNDO O REGIME DOS RECURSOS REPETITIVOS. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. RECURSO DA OI. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. PATROCINADOR. RECOMPOSIÇÃO DA RESERVA MATEMÁTICA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTES DO STF E DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. [...]

3. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC, tendo em conta que o Tribunal mineiro decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

4. [...]

7. Recursos especiais não providos.

(REsp n. 2.096.724/MG, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025)

No presente caso, o TJBA manifestou-se sobre os temas, apresentando os motivos de seu convencimento.

Desse modo, não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC.

(2) Do Termo Inicial dos Juros de Mora - Violação ao Art. 405 do Código Civil

Nesse ponto, com razão CIDADELLE e outra. A decisão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, ao fixar o termo inicial dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos a partir da data da notificação extrajudicial (16/1/2017), divergiu da jurisprudência pacífica e consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, em se tratando de responsabilidade contratual, como na hipótese dos autos, em que se declara a rescisão do contrato por culpa da promitente- vendedora, a mora quanto à obrigação de restituir as parcelas pagas pelo comprador somente se configura a partir da citação. É fundamental distinguir a mora no cumprimento da obrigação principal do contrato (a entrega do imóvel, no caso) da mora na obrigação de restituir os valores pagos em decorrência da rescisão judicial do pacto.

A obrigação de restituir as quantias pagas surge como um efeito da resolução do contrato, que, embora motivada pelo inadimplemento da vendedora, é formalizada e tornada exigível pela decisão judicial que declara a rescisão. Antes da citação, não há mora da vendedora na devolução dos valores, pois a própria exigibilidade da restituição, em sua integralidade e com os consectários legais, depende da declaração judicial da rescisão e da apuração da culpa. A notificação extrajudicial do comprador manifestando a intenção de rescindir o contrato, embora demonstre a vontade de uma das partes, não tem o condão de, por si só, constituir a vendedora em mora quanto à devolução das quantias pagas, especialmente quando a rescisão é contestada judicialmente quanto à sua causa e efeitos.

A jurisprudência desta Corte é uníssona ao estabelecer que, em casos de rescisão de promessa de compra e venda por culpa da construtora, os juros de mora sobre os valores a serem restituídos incidem a partir da citação. Isso porque, em se tratando de ilícito contratual, a constituição em mora do devedor ocorre com a citação válida, nos termos do art. 405 do Código Civil, que dispõe: *Contam-se os juros de mora*

desde a citação inicial. Tal regra se aplica quando não há termo certo para a obrigação de restituir, ou quando a mora não foi previamente constituída por interpelação judicial ou extrajudicial específica para a restituição dos valores, e não apenas para a rescisão do contrato. O acórdão recorrido, ao fixar termo inicial diverso, violou diretamente a disposição contida no art. 405 do Código Civil e o entendimento consolidado do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO.

1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.

2. Rever os fundamentos trazidos no acórdão recorrido quanto ao percentual de retenção demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que no inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora de imóvel os juros moratórios incidem a partir da citação.

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

(AREsp n. 2.850.157/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025)

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais invocados impede sua análise em recurso especial. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, com incidência dos juros de mora a partir da citação." (AgInt no AREsp n. 2.178.302/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.285.224/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025)

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.2. Para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato ocorreu por inadimplemento dos adquirentes, seria necessária a interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta esfera excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.3. Em se tratando de rescisão da avença por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelos compradores.

Súmula n. 543 do STJ.

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, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA.

VIABILIDADE. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos" (AgInt no AREsp n. 2.363.198/SP, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023).

2. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora.

3. O atraso na entrega do imóvel por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.651.327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 5/11/2024)

Portanto, o recurso especial merece ser provido nesse ponto para reformar o acórdão recorrido e determinar que os juros de mora sobre todas as quantias a serem restituídas ao autor incidam a partir da data da citação.

(3) Da inversão da cláusula penal - dissídio jurisprudencial

CIDADELLE e outra defendem que o Tribunal de origem, ao inverter a cláusula penal, deveria ter aplicado a multa moratória de 2% (cláusula 12.1), prevista para o atraso no pagamento das parcelas pelo comprador, e não a multa compensatória de 25% (cláusula 13.4), estipulada para a hipótese de rescisão por inadimplemento absoluto do comprador.

A tese não prospera. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo nº 971, firmou 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.

A *ratio decidendi* do Tema 971/STJ reside na necessidade de se restabelecer o equilíbrio contratual e a paridade de tratamento entre as partes em contratos de adesão, especialmente nas relações de consumo. A inversão da cláusula penal visa

coibir a prática abusiva de estipular penalidades apenas em desfavor do consumidor, garantindo que o fornecedor também seja penalizado de forma simétrica em caso de seu inadimplemento, em observância aos princípios da boa-fé objetiva, da equidade e da vulnerabilidade do consumidor, previstos no Código de Defesa do Consumidor.

No caso dos autos, as instâncias ordinárias, soberanas na análise do conjunto fático-probatório, concluíram que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva das recorrentes, que não entregaram o empreendimento no prazo estipulado, configurando inadimplemento absoluto, e não simples mora. A distinção entre mora e inadimplemento absoluto é crucial para a correta aplicação da penalidade. A mora caracteriza-se pelo atraso no cumprimento da obrigação, enquanto o inadimplemento absoluto ocorre quando a obrigação não é cumprida e não pode mais sê-lo utilmente para o credor, ou quando há uma recusa definitiva ao cumprimento. No presente caso, a prolongada inexecução da obrigação principal – a entrega do imóvel – e o embargo da obra por órgãos ambientais, conforme amplamente demonstrado nos autos, justificam a qualificação do descumprimento como absoluto, e não como mera mora.

Diante da completa inexecução da obrigação principal – a entrega do imóvel –, afigura-se correta a inversão da cláusula penal compensatória, estipulada para a hipótese de inadimplemento total do contrato pelo comprador, como forma de restabelecer o equilíbrio contratual e indenizar o consumidor pelos prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio por culpa das vendedoras. A aplicação da multa moratória, de caráter mais brando, seria inadequada para a hipótese de inadimplemento absoluto, pois sua finalidade é penalizar o mero atraso no cumprimento da obrigação, e não a sua inexecução completa. A escolha da cláusula penal a ser invertida deve guardar simetria com a natureza do inadimplemento verificado. Se o inadimplemento da construtora foi absoluto, a multa a ser invertida deve ser aquela prevista para o inadimplemento absoluto do comprador, sob pena de se criar um desequilíbrio em favor do fornecedor inadimplente, em flagrante violação dos preceitos do Código de Defesa do Consumidor e da própria finalidade do instituto da cláusula penal, que é a de prefixar as perdas e danos decorrentes da inexecução contratual.

Assim, o acórdão recorrido, ao manter a inversão da cláusula penal compensatória de 25%, agiu em conformidade com a *ratio decidendi* do Tema 971/STJ, não havendo que se falar em dissídio jurisprudencial ou em reforma do julgado neste ponto.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo e **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial, apenas para determinar que os juros de mora sobre os valores a serem restituídos ao autor, incluindo a comissão de corretagem, incidam a partir da data da citação.

Mantida a sucumbência fixada na origem, porquanto mínima a alteração do julgado, que se limitou ao termo inicial dos juros de mora, sem alterar a substância da condenação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.737.784 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0333478-3

Número de Origem:
05016292620178050103

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CIDADELLE II PRAIA DO SUL HOUSE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : ANDRÉ GUIMARÃES CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADOS : FABIO DE ANDRADE MOURA - BA018376

LEONARDO BARUCH MIRANDA DE SOUZA - BA023772

AGRAVADO : GILBERTO MARIO TAVARES

ADVOGADOS : ANTÔNIO DA SILVA CARVALHO - BA003120

GILBERTO MARIO TAVARES - BA035806

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - INCLUSÃO INDEVIDA EM CADASTRO
DE INADIMPLENTES

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025