



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749047 - MT(2024/0351954-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : BRDU URBANISMO S/A
ADVOGADOS : CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
AGRAVADO : RODRIGO PEREIRA NEVES
ADVOGADA : RILMA FERREIRA VIANA - MT022837

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. DANO MORAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. SÚMULA 543/STJ. ARRAS E CLÁUSULA PENAL. AUSÊNCIA DE *BIS IN IDEM* NO CASO CONCRETO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Afastar a premissa de que houve abalo moral relevante demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

2. Na rescisão por culpa exclusiva do vendedor, a restituição integral das quantias pagas, incluindo a comissão de corretagem, é devida para recompor o *status quo ante*, nos termos da Súmula 543/STJ.

3. A devolução simples das arras recompõe a situação anterior ao contrato e não constitui sanção autônoma. Nessa hipótese, a inversão da cláusula penal é a única penalidade aplicada às vendedoras, inexistindo *bis in idem*.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte 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 03/02/2026 a 09/02/2026, 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 Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749047 - MT (2024/0351954-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : BRDU URBANISMO S/A
ADVOGADOS : CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
AGRAVADO : RODRIGO PEREIRA NEVES
ADVOGADA : RILMA FERREIRA VIANA - MT022837

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. DANO MORAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. SÚMULA 543/STJ. ARRAS E CLÁUSULA PENAL. AUSÊNCIA DE *BIS IN IDEM* NO CASO CONCRETO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Afastar a premissa de que houve abalo moral relevante demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

2. Na rescisão por culpa exclusiva do vendedor, a restituição integral das quantias pagas, incluindo a comissão de corretagem, é devida para recompor o *status quo ante*, nos termos da Súmula 543/STJ.

3. A devolução simples das arras recompõe a situação anterior ao contrato e não constitui sanção autônoma. Nessa hipótese, a inversão da cláusula penal é a única penalidade aplicada às vendedoras, inexistindo *bis in idem*.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BRDU URBANISMO S. A. e PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (BRDU e PROJETO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – LOTE URBANO – ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – RESCISÃO POR CULPA DAS PROMITENTES VENDEDORAS – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS E CONSIDERADOS PROTELATÓRIOS – AFASTAMENTO DA MULTA DO §2º DO ART. 1.026 DO CPC - ALEGADO CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR – PANDEMIA COVID-19 – NECESSIDADE DE PROVA CABAL - RETORNO AO STATUS QUO ANTE – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA – SÚMULA 543 DO STJ - DANO MORAL CONFIGURADO - VALOR – MANUTENÇÃO - INDENIZAÇÃO PELO TEMPO DE FRUIÇÃO – DESCABIMENTO – LOTE NÃO EDIFICADO - PLEITO DO AUTOR DE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DA COMPRADOR – POSSIBILIDADE - JUROS DE MORA – INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO – ALTERAÇÃO DE OFÍCIO - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DO AUTOR PROVIDO. A aplicação da multa sobre o valor atualizado da causa, conforme o estabelecido no §2º do art. 1.026 do Código de Processo Civil, ocorre quando os embargos de declaração apresentam-se infundados e procrastinatórios, o que não se verifica no caso. Embora notório o conhecimento do cenário instaurado pela pandemia da Covid-19, tal alegação, por si só, despida da comprovação do impacto no empreendimento imobiliário, não justifica o excessivo atraso na entrega da obra, inclusive ultrapassado o período de tolerância. Ou seja, não basta apenas a alegação de que a pandemia é a causa da inadimplência

/descumprimento, faz-se necessário a demonstração cabal, a fim de que não seja responsabilizado pelo prejuízo que causará ao credor. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, incluindo a comissão de corretagem. Inteligência da Súmula 543 do STJ. O inadimplemento contratual restou demonstrado com o atraso na entrega do imóvel na data aprazada. A frustração na expectativa da aquisição de imóvel, por culpa exclusiva da construtora, gera dever de indenizar o dano extrapatrimonial. Assim, o valor da indenização deve ser pautado nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, de forma que a soma não seja tão grande que se converta em fonte de enriquecimento indevido, nem tão pequena que se torne inexpressiva, situações observadas no caso dos autos. A indenização pela fruição do imóvel depende da demonstração do proveito econômico obtido pelo devedor após ter se tornado inadimplente. Inexistindo nos autos qualquer comprovação do proveito econômico obtido pela autora ou o prejuízo financeiro sofrido pela ré, em razão da privação do exercício de sua posse, mormente se levado em consideração que se trata de imóvel não edificado, não prospera a pretensão recursal. O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que é possível a inversão, em favor do comprador, de cláusula contratual que prevê multa exclusivamente em benefício do vendedor. Os juros moratórios na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes vendedores, devem incidir a partir da citação, não se aplicando o entendimento julgado pelo rito de recursos repetitivos no Tema 1002. Os juros de mora constituem matéria de ordem pública e a alteração de seu termo inicial, de ofício, não configura julgamento extra, infra ou ultra petita, ou mesmo reformatio in pejus. Desse modo, deverão ser contados a partir da citação, por se tratar de relação contratual. Inteligência do artigo 405 do CC. (e-STJ, fls. 442-444)

Nas razões do agravo, BRDU e PROJETO apontaram **(1)** não incidência do óbice da Súmula 7/STJ por se tratar de requalificação jurídica do quadro fático incontroverso; **(2)** contrariedade do acórdão recorrido à jurisprudência do STJ quanto ao dano moral por atraso de obra, corretagem e cumulação de arras com cláusula penal; e **(3)** pedido de processamento do especial com foco em matérias de direito, sem revolvimento probatório.

Houve apresentação de contraminuta por RODRIGO PEREIRA NEVES (RODRIGO) (e-STJ, fls. 541-552).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, BRDU e PROJETO apontaram **(1)** violação dos arts. 186 e 927 do CC, sustentando ser indevida a condenação por dano moral fundada apenas no atraso da obra, sem comprovação de circunstâncias excepcionais; **(2)** ofensa ao art. 725 do CC e à tese do Tema 938/STJ para vedar a restituição da comissão de corretagem em hipóteses de rescisão por culpa do vendedor; e **(3)** afronta aos arts. 418, 420 e 884 do CC, por configurar *bis in idem* a cumulação da devolução das arras com a cláusula penal compensatória.

Não houve apresentação de contrarrazões ao recurso especial.

(1) Dano moral por atraso na obra

De fato, a jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não gera dano moral. Contudo, na hipótese dos autos, o Tribunal estadual, soberano na análise dos fatos e das provas, concluiu que a situação vivenciada por RODRIGO extrapolou o mero aborrecimento. Consta do acórdão recorrido que o atraso foi significativo e frustrou a legítima expectativa do adquirente, gerando angústia e aflição que configuram lesão a direito da personalidade.

Nesse contexto, para se chegar a uma conclusão diversa daquela adotada pelo acórdão impugnado, ou seja, para afastar a premissa de que houve abalo moral relevante, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em julgamento de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

Portanto, ainda que a tese jurídica de BRDU e PROJETO esteja, em princípio, alinhada à jurisprudência desta Corte, sua aplicação ao caso concreto neste momento processual é inviável, pois demandaria a superação das premissas fáticas estabelecidas na instância ordinária.

(2) Restituição da comissão de corretagem

Este Superior Tribunal, no julgamento do Tema 938 (REsp 1.599.511/SP), firmou a tese de:

Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem [...].

Contudo, tal entendimento se aplica aos casos em que o contrato se resolve por vontade ou culpa do comprador. A situação dos autos é distinta, pois a rescisão decorre de culpa exclusiva das promitentes-vendedoras, que atrasaram a entrega da obra.

Nessa hipótese, aplica-se o disposto na Súmula 543/STJ:

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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

A restituição integral visa reconduzir as partes ao estado anterior à celebração do contrato. Se o negócio não se concretizou por culpa da vendedora, não seria razoável impor ao comprador, parte inocente, o prejuízo do valor pago pela intermediação. Portanto, a devolução da comissão de corretagem, nesse contexto, é medida que se impõe.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIACÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. **RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83/STJ INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIREITO À REPETIÇÃO DAS DESPESAS DE INTERMEDIACÃO IMOBILIÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.
[...] **De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser****

restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local. Inafastável a Súmula n. 83/STJ.

IV. Dispositivo e tese

11. Agravo interno desprovido. Tese de julgamento: "**1. A restituição integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem, é devida em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, conforme a Súmula 543/STJ. [...]**

(AgInt no AREsp n. 2.543.701/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025 –sem destaque no original)

(3) Bis in idem: arras e cláusula penal

A jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de que a cláusula penal não pode ser cumulada com o pagamento de arras, sob pena de *bis in idem*, mas esse pagamento, em se tratando de promissário-comprador, precisa ser dobrado para que se esbarre nessa impossibilidade, o que não foi a hipótese dos autos.

O Tribunal de Justiça não condenou BRDU e PROJETO a devolverem as arras em dobro, mas, simplesmente, a devolver o sinal pago.

Sendo assim, a lógica inversa se sustenta, ou seja, a ausência de condenação em uma (arras dobradas) permite a aplicação da outra (inversão da cláusula penal) sem que se caracterize o *bis in idem*.

Se o Tribunal optou por não aplicar a restituição dobrada das arras, não há dupla penalização.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE** provimento.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de RODRIGO PEREIRA NEVES, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.749.047 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0351954-3

Número de Origem:
10038687420238110003

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

AGRAVANTE : BRDU URBANISMO S/A

ADVOGADOS : AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990

LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590

CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193

AGRAVADO : RODRIGO PEREIRA NEVES

ADVOGADA : RILMA FERREIRA VIANA - MT022837

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, 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 Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026