



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2808865 - RS (2024/0438638-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : MARIA ANGELICA PAZ RIBEIRO  
**ADVOGADOS** : CLÁUDIO CÉSAR SILVA RAVA - RS058693  
LUCAS VARGAS SANTA MARIA - RS069756  
**AGRAVADO** : ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA  
**AGRAVADO** : SPE ERAKIS CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA  
**ADVOGADO** : LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS0048756

### EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXISTÊNCIA DE CULPA CONCORRENTE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. QUESTÕES SOLUCIONADAS COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, 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, sob a alegação de atraso na entrega da obra.
2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.
3. Para rever as conclusões do Tribunal estadual, quanto à concorrência de culpa pelo descumprimento do contrato, e, conseqüentemente, pelo afastamento de indenização por danos morais, seria necessária a interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as

partes, bem como o reexame das provas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Tendo sido reconhecida a existência de culpa recíproca das partes para o desfazimento do contrato, os juros moratórios devem incidir a partir da citação, conforme a regra geral, por se tratar de relação contratual.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 12 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2808865 - RS (2024/0438638-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : MARIA ANGELICA PAZ RIBEIRO  
**ADVOGADOS** : CLÁUDIO CÉSAR SILVA RAVA - RS058693  
LUCAS VARGAS SANTA MARIA - RS069756  
**AGRAVADO** : ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA  
**AGRAVADO** : SPE ERAKIS CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA  
**ADVOGADO** : LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS0048756

### **EMENTA**

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXISTÊNCIA DE CULPA CONCORRENTE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. QUESTÕES SOLUCIONADAS COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, 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, sob a alegação de atraso na entrega da obra.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. Para rever as conclusões do Tribunal estadual, quanto à concorrência de culpa pelo descumprimento do contrato, e, conseqüentemente, pelo afastamento de indenização por danos morais, seria necessária a interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as

partes, bem como o reexame das provas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Tendo sido reconhecida a existência de culpa recíproca das partes para o desfazimento do contrato, os juros moratórios devem incidir a partir da citação, conforme a regra geral, por se tratar de relação contratual.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA ANGELICA PAZ RIBEIRO (MARIA ANGELICA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

***APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO.***

***EVIDENCIADO QUE A AUTORA JÁ SE ENCONTRAVA INADIMPLENTE EM RELAÇÃO AO PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL QUANDO CONSTATADA A MORA DA CONSTRUTORA, NÃO HÁ COMO CONDENÁ-LA A PAGAR MULTA MORATÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS PORQUE DEIXOU DE ENTREGAR A OBRA NO PRAZO AVENÇADO ENTRE AS PARTES. INTELECÇÃO DO ART. 476 DO CC.***

***A RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DEVERÁ SE DAR EM PARCELA ÚNICA, ACRESCIDA DE CORREÇÃO MONETÁRIA, PELO IGP-M, DESDE A DATA DO DESEMBOLSO E DE JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS, CONTADOS DO TRÂNSITO EM JULGADO.***

***APELOS DESPROVIDOS. UNÂNIME*** (e-STJ, fl. 523 – destaques no original).

Nas razões do presente agravo, MARIA ANGELICA alegou negativa da prestação jurisdicional, bem como a não incidência das Súmulas n. 5 e 7, ambas desta Corte.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 822-832).

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 merece prosperar, em parte.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por MARIA ANGELICA contra ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. e SPE ERAKIS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. (ROTTA ELY e outra), sob a alegação de atraso na entrega da obra.

Em primeira instância, ante o reconhecimento de culpa concorrente das partes pelo descumprimento do negócio, os pedidos autorais foram julgados parcialmente procedentes para (i) decretar a rescisão contratual; e (ii) condenar as corrés, solidariamente, a devolver as quantias comprovadamente adimplidas pela parte autora, exceto os valores a título de corretagem, corrigidas pelo índice de correção IGP-M, da data de cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir da data do trânsito em julgado. Em face da sucumbência recíproca, a parte autora foi condenada ao pagamento de 2/3 das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais), em face do procurador das partes demandadas e as rés, solidariamente, ao pagamento do restante das custas processuais e honorários advocatícios, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo que serão corrigidas monetariamente conforme a variação do IPCA desde a data da sentença e juros de mora de 12% ao ano desde a data do trânsito em julgado da decisão (e-STJ, fl. 361).

Irresignadas, MARIA ANGELICA e ROTTA ELY e outra apelaram, e o TJRS negou provimento a ambos os recursos, confirmando os termos da sentença, em sua integralidade (e-STJ, fls. 520-523).

Enquanto os embargos de declaração opostos por MARIA ANGELICA foram parcialmente acolhidos para fixar o valor dos honorários advocatícios em favor do seu patrono em 10% sobre o valor da condenação, aqueles opostos por ROTTA ELY e outra também foram parcialmente acolhidos para determinar a utilização do INCC na atualização monetária dos valores a serem restituídos (e-STJ, fls. 590-596).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, MARIA ANGELICA alegou a violação dos arts. 11, 370, 489, II, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; 2º, 3º, 4º, I, 6º, VIII, 47 e 51, IV, do CDC; e 186, 187, 397, 476, 477 e 927 do CC, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca da incidência das normas consumeristas ao caso; **(2)** a existência de culpa exclusiva das promitentes-vendedoras pelo descumprimento do contrato, não havendo que se falar em aplicação da regra da exceção do contrato não cumprido, impondo-se, em consequência, a devolução integral

dos valores pagos e o pagamento da multa contratual; **(3)** a restituição da comissão de corretagem; **(4)** a necessidade de condenação das empresas ao pagamento de indenização por danos morais; e **(5)** incidência dos juros de mora desde a data prevista para a entrega do imóvel.

**(1) Da negativa da prestação jurisdicional**

Sobre o tema controvertido, assinalou o TJRS, no julgamento dos embargos de declaração opostos por MARIA ANGELICA, que *a incidência do CDC ao caso em comento não alteraria o resultado do julgamento, pois, como reconhecido na sentença e no acórdão embargado, a parte autora também encontrava-se em mora quando do atraso da entrega da obra, de modo que, conforme amplamente debatido, incide à hipótese o disposto no art. 476 do CC, vedando ao contratante que se encontra em mora, exigir o cumprimento da obrigação da parte adversa* (e-STJ, fl. 594).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca MARIA ANGELICA é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejuízo da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 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 tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.**

*2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.*

*3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado, a argumentação dissociada bem como a*

*ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*

*4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.*

*5. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no AREsp n. 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 – sem destaque no original)

Não se verifica, assim, a apontada contrariedade à lei processual.

## **(2) Da responsabilidade pelo descumprimento do contrato**

Sobre o tema, consignou a Corte local que, no caso, *quando iniciada a mora da ré, a autora já nela se encontrava* (e-STJ, fl. 521), incidindo, à hipótese, a regra da exceção do contrato não cumprido, prevista no art. 476 do Código Civil.

Nesse contexto, revisar as conclusões do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer a culpa exclusiva das vendedoras pelo inadimplemento contratual, não prescindiria da interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as partes, bem como do reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A esse respeito:

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO CC. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543 DO STJ. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. 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 (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, sob a alegação de atraso na entrega do empreendimento.*

**2. Para ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido, de que a resolução do contrato ocorreu por responsabilidade dos promitentes-compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a incursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado neste âmbito excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**

3. Nos termos da Súmula n. 543 desta Corte, nessas hipóteses, a restituição dos valores pagos se dá apenas de forma parcial.

4. Ante o reconhecimento pelo Tribunal estadual, de que a iniciativa do desfazimento do contrato partiu dos adquirentes, não há que se falar em indenização por danos morais.

5. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a data do trânsito em julgado o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de distrato por iniciativa dos compradores. Súmula n. 568 do STJ.

6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(AREsp n. 2.823.510/RN, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025 – sem destaque no original)

**(3) e (4) Da restituição da comissão de corretagem e da indenização por danos morais**

Por sua vez, quanto à restituição dos valores pagos por MARIA ANGELICA a título de comissão de corretagem, asseverou o órgão julgador estadual que *tal pleito se trata de mero corolário da resolução do pacto, que, no caso, ocorreu por descumprimento contratual de ambas as partes, e que o serviço foi efetivamente prestado à autora por terceiros, não há falar em restituição deste valor* (e-STJ, fl. 593).

Em consequência, estando a consumidora também em mora, não há como ela *sexigir da ré a entrega do imóvel restando, pois, improcedentes os pedidos de inversão da cláusula penal em face da mora da construtora e sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais* (e-STJ, fl. 521).

Sob esse prisma, a reforma das conclusões do acórdão recorrido também exigiria nova incursão no substrato fático dos autos, o que não se mostra consentâneo com a natureza excepcional da via eleita, nos termos do que dispõem as referidas Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

**(5) Do termo inicial dos juros de mora**

Por fim, no julgamento do REsp n. 1.740.911/DF, sob o rito dos repetitivos, relatora para o acórdão a Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, a colenda Segunda Seção fixou a seguinte tese: *Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa*

*do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.*

No caso *sub judice*, entretanto, o Tribunal gaúcho consignou expressamente a existência de culpa concorrente das partes para o desfazimento do contrato, razão pela qual a posição assentada no referido precedente vinculante (Tema 1.002 do STJ) não tem aplicação à espécie, devendo ser reformado o aresto objurgado, no ponto, a fim fixar a incidência dos juros moratórios a partir da citação, conforme a regra geral, por se tratar de relação contratual.

No mesmo sentido: AREsp n. 2.129.892/RJ, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 31/8/2022; e AREsp n. 1.797.702/DF, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 27/4/2021.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, apenas para determinar a incidência dos juros de mora a partir da citação.

É o voto.

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.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.808.865 / RS  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0438638-8

Número de Origem:  
50414279220218210001

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : MARIA ANGELICA PAZ RIBEIRO

ADVOGADOS : CLÁUDIO CÉSAR SILVA RAVA - RS058693

LUCAS VARGAS SANTA MARIA - RS069756

AGRAVADO : ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

AGRAVADO : SPE ERAKIS CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADO : LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS0048756

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025