SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2190033 - SP(2024/0485403-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	EDIVAN ARAUJO SILVA
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
RECORRIDO	:	AHMESP - ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL METROPOLITANA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADO	:	SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA - SP151105

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL A CADA DESEMBOLSO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a sentença quanto à rescisão do contrato e à restituição dos valores pagos, rejeitou lucros cessantes, manteve a correção monetária a partir do ajuizamento, fixou danos morais em R$ 10.000,00 e majorou os honorários para 15%.

2. A controvérsia é sobre ação de rescisão contratual com pedidos de restituição integral, correção monetária desde cada desembolso, lucros cessantes e danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e condenou à restituição, fixando a correção monetária a partir do ajuizamento e honorários advocatícios.

4. A Corte de origem manteve a rescisão e a restituição; afastou a compensação; rejeitou os lucros cessantes; manteve a correção monetária do ajuizamento; fixou danos morais em R$ 10.000,00, com correção do arbitramento e juros do trânsito em julgado; e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se, no caso de rescisão contratual, a correção monetária deve incidir desde cada desembolso, à luz dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC e 26 da Lei n. 6.766/1979.

Documento eletrônico VDA55100598 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:41:30
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 65b82766-ea1f-4165-92e7-6d88b9916bd7

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Segundo o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, o termo inicial da correção monetária, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, é a data do efetivo desembolso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: "Segundo a jurisprudência do STJ, o termo inicial da correção monetária, em rescisão de contrato de promessa de compra e venda, é a data do efetivo desembolso".

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 51, II, IV e XV; Lei n. 6.766/1979, art. 26.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, REsp n. 2.126.664/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55100598 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:41:30
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 65b82766-ea1f-4165-92e7-6d88b9916bd7

RECURSO ESPECIAL Nº 2190033 - SP(2024/0485403-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	EDIVAN ARAUJO SILVA
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
RECORRIDO	:	AHMESP - ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL METROPOLITANA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADO	:	SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA - SP151105

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL A CADA DESEMBOLSO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a sentença quanto à rescisão do contrato e à restituição dos valores pagos, rejeitou lucros cessantes, manteve a correção monetária a partir do ajuizamento, fixou danos morais em R$ 10.000,00 e majorou os honorários para 15%.

2. A controvérsia é sobre ação de rescisão contratual com pedidos de restituição integral, correção monetária desde cada desembolso, lucros cessantes e danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e condenou à restituição, fixando a correção monetária a partir do ajuizamento e honorários advocatícios.

4. A Corte de origem manteve a rescisão e a restituição; afastou a compensação; rejeitou os lucros cessantes; manteve a correção monetária do ajuizamento; fixou danos morais em R$ 10.000,00, com correção do arbitramento e juros do trânsito em julgado; e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se, no caso de rescisão contratual, a correção monetária deve incidir desde cada desembolso, à luz dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC e 26 da Lei n. 6.766/1979.

Documento eletrônico VDA53996736 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:50
Código de Controle do Documento: 43846441-216f-4510-9332-016e0594cbf9

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Segundo o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, o termo inicial da correção monetária, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, é a data do efetivo desembolso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: "Segundo a jurisprudência do STJ, o termo inicial da correção monetária, em rescisão de contrato de promessa de compra e venda, é a data do efetivo desembolso".

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 51, II, IV e XV; Lei n. 6.766/1979, art. 26.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, REsp n. 2.126.664/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EDIVAN ARAUJO SILVA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão contratual.

O julgado foi assim ementado (fl. 168):

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão Inadimplemento da ré Caracterização Restituição da integralidade do valor pago Lucros cessantes Não cabimento Correção monetária, devidamente, aplicada Dano moral - Pedido de arbitramento - Possibilidade - "Quantum" indenizável que deve atender à dupla função do instituto indenizatório, ou seja, o de compensar os transtornos sofridos, sem causar enriquecimento sem causa, e o de inibir a ocorrência de situações semelhantes Fixação em R$ 10.000,00 - Compensação dos valores pagos pelos meses de inadimplência do comprador Não verificação Irregularidade do empreendimento, com óbice à sua conclusão - Recurso do autor parcialmente provido, improvido o da Associação.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC e 26 da Lei n. 6.766/1979, visto que a correção monetária integra o pedido de forma implícita e deve incidir desde cada

Documento eletrônico VDA53996736 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:50
Código de Controle do Documento: 43846441-216f-4510-9332-016e0594cbf9

desembolso, preservando-se o poder aquisitivo do consumidor no retorno ao *status quo ante.*

Sustenta que o Tribunal de origem, ao manter a correção monetária apenas do ajuizamento, divergiu do entendimento do STJ de que a correção é matéria de ordem pública, integra o pedido de forma implícita e deve incidir desde cada desembolso. Cita o AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.863.915/SP e o REsp n. 1.112.524/DF, além do Tema n. 235 do STJ.

Requer o provimento do recurso para que se aplique a correção monetária desde cada desembolso.

Nas contrarrazões, a parte recorrida pede a inadmissão ou, subsidiariamente, o desprovimento do recurso, a manutenção da decisão recorrida, a majoração dos honorários e a reforma do capítulo de danos morais para sua exclusão ou redução.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, a restituição integral dos valores pagos, a incidência de correção monetária desde cada desembolso, lucros cessantes e indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e condenou a ré à restituição dos valores pagos, fixando a correção monetária a partir do ajuizamento; fixou honorários advocatícios.

A Corte estadual manteve a sentença por seus próprios fundamentos quanto à rescisão e à restituição; afastou a compensação pretendida pela

Documento eletrônico VDA53996736 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:50
Código de Controle do Documento: 43846441-216f-4510-9332-016e0594cbf9

ré; rejeitou os lucros cessantes; manteve a correção monetária do ajuizamento. Reformou parcialmente a sentença para fixar danos morais em R$ 10.000,00, com correção monetária a partir do arbitramento e juros de mora do trânsito em julgado, e majorou os honorários para 15% do valor da condenação.

II - Termo inicial da correção monetária

A parte recorrente alega ter havido violação dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC e 26 da Lei n. 6.766/1979 sob o argumento de que a correção monetária deve incidir desde cada desembolso e não a contar da decisão judicial como fixado na origem.

O Tribunal *a quo* afastou a correção monetária a contar do desembolso, nos seguintes termos (fl. 171):

> No que diz respeito à incidência da correção monetária, mantém-se o quanto decidido pelo Magistrado. Verifica- se, na inicial, fls. 13 - item 4, requerimento de devolução dos valores pagos, no importe fixo em R$ 62.054,00, assim, não cabe o pedido de correção de cada desembolso de parcela.

A decisão recorrida que está em dissonância com o entendimento consolidado do STJ de que o termo inicial da correção monetária nas hipóteses de rescisão do contrato é a data do efetivo desembolso.

Nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. **RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.** RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO NÃO PROVIDO.
>
> 1. O Tribunal de origem não incorreu em omissão, contradição ou obscuridade, tendo resolvido a controvérsia de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse do recorrente.
>
> 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador, integralmente em caso de culpa exclusiva do vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador

Documento eletrônico VDA53996736 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:50
Código de Controle do Documento: 43846441-216f-4510-9332-016e0594cbf9

quem deu causa ao desfazimento, nos termos da Súmula 543/STJ. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente-comprador de receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.

3. A retenção de 20% dos valores pagos pelos promitentes-compradores foi considerada razoável pelo Tribunal de origem, estando em conformidade com a jurisprudência do STJ, que admite retenção entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. O termo inicial da correção monetária deve ser a data do efetivo desembolso, conforme entendimento consolidado do STJ.

5. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.126.664/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para fixar como termo inicial da correção monetária a data do efetivo desembolso**.

Diante da sucumbência mínima, mantenho os honorários advocatícios e as custas processuais como fixados pela instância precedente.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53996736 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:50
Código de Controle do Documento: 43846441-216f-4510-9332-016e0594cbf9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.190.033 / SP

Número Registro: 2024/0485403-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10611886820238260002

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	EDIVAN ARAUJO SILVA
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
RECORRIDO	:	AHMESP - ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL METROPOLITANA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADO	:	SEBASTIÃO PEREIRA DA SILVA - SP151105
ASSUNTO	:	DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55076669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:07:05
Código de Controle do Documento: ebc20a76-06c1-454a-9b58-ecc68e0ea66f

Documento eletrônico VDA55076669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:07:05
Código de Controle do Documento: ebc20a76-06c1-454a-9b58-ecc68e0ea66f