



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2843464 - MT (2025/0015305-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : BRDU SPE VERMONT LTDA
ADVOGADOS : CAIO CÉSAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
AGRAVADO : JANIO PEREIRA RIBEIRO
ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. CUMULAÇÃO DE ARRAS INDENIZATÓRIAS COM CLÁUSULA PENAL. NÃO CABIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O atraso excessivo na entrega do imóvel pode configurar causa de dano moral indenizável, como é o caso dos autos. Precedentes.

2. *"Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título)"* (AgInt no AREsp 1.942.925/PR, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023.)

3. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido, com o fim de afastar a cumulação das arras indenizatórias com a cláusula penal.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2843464 - MT (2025/0015305-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : BRDU SPE VERMONT LTDA
ADVOGADOS : CAIO CÉSAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
AGRAVADO : JANIO PEREIRA RIBEIRO
ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. CUMULAÇÃO DE ARRAS INDENIZATÓRIAS COM CLÁUSULA PENAL. NÃO CABIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O atraso excessivo na entrega do imóvel pode configurar causa de dano moral indenizável, como é o caso dos autos. Precedentes.

2. *"Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título)"* (AgInt no AREsp 1.942.925/PR, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023.)

3. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido, com o fim de afastar a cumulação das arras indenizatórias com a cláusula penal.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto por PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OUTRO, fundado no art. 105, III, "a" da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado (e-STJ, fls. 524/525):

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

– PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – LOTE URBANO – APLICAÇÃO DO CDC – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA – ALEGADO CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR – PANDEMIA COVID-19 – NECESSIDADE DE PROVA CABAL - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA – SÚMULA 543-STJ – o MORAL CONFIGURADO – QUANTUM MANTIDO – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

Os contratos de compra e venda, com obrigação da construtora de edificar unidades imobiliárias, estão submetidos à legislação consumerista.

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. Inteligência da Súmula 543/STJ.

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. A frustração do consumidor que adquire imóvel para moradia, somada à demora injustificada da vendedora, ultrapassa os meros aborrecimentos, causando dano moral na parte que se vê impossibilitada de utilizar o bem na data estipulada para a entrega. Deve ser mantido o valor da indenização fixado dentro dos padrões de razoabilidade e proporcionalidade, bem como por estar de acordo com os precedentes jurisprudenciais análogos.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 569/580).

Em suas razões recursais, a parte recorrente apontou violação dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor; e 186, 420, 884 e 927, todos do Código Civil, sustentando, em síntese, a ilegitimidade passiva da segunda agravante, que faz parte do mesmo grupo econômico, mas não figura como promitente-vendedora do imóvel objeto do contrato discutido na lide.

Defende a inadequação de sua condenação ao pagamento de danos morais em favor da parte recorrida, sem que tenha havido comprovação do efetivo dano suportado.

Assevera a ilegalidade de cumulação da perda das arras com a aplicação da cláusula penal, o que resultaria no enriquecimento sem causa da parte recorrida.

O recurso recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem, ascendendo a esta Corte Superior por meio da interposição de agravo.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, quanto à alegada ilegitimidade passiva da segunda recorrente, consignou o Tribunal *a quo*, após a devida análise do acervo fático-probatório dos autos, que a sociedade empresária em questão consta no contrato de compra e venda e proposta, assinados pelo comprador, concluindo fazerem parte da cadeia de fornecedores, *litteris* (e-STJ, fl. 517):

“Inicialmente, a preliminar de ilegitimidade passiva da BRDU SPE Vermont não merece acolhimento, pois, analisando detidamente os autos, é possível inferir que a logo e o nome da referida empresa foi indicado tanto no contrato de compra e venda, como na proposta assinada pelas partes. Assim, seja pela integração na cadeia de consumo, a rigor do art. 7º, parágrafo único, do CDC, seja pela teoria da aparência em que o consumidor é permitido demandar contra qualquer um dos integrantes da cadeia de consumo, resta configurada a responsabilidade solidária pelos prejuízos decorrentes de eventual inadimplemento.”

Nesse toar, correta a conclusão do Sodalício, na medida em que, consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, *"Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes."* (AgInt no AREsp n. 1.804.311/SP, relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022.)

Ademais, estando tal informação no instrumento contratual e nas provas colacionadas aos autos, incidem, no ponto, o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Relativamente à condenação ao pagamento de compensação a título de danos morais, melhor sorte não assiste à parte recorrente, pois a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que o atraso excessivo na entrega do imóvel pode configurar causa de dano moral indenizável.

No presente caso, do compulsar dos autos, extrai-se que a data de entrega contratualmente firmada era dezembro de 2019, ao passo que, até o ajuizamento da demanda, a entrega ainda não havia se concretizado. De fato, divisam-se os seguintes fundamentos extraídos do acórdão recorrido, *litteris* (e-STJ, fls. 519/521):

“De fato, do conjunto probatório demonstra-se que realmente houve desídia do empreendimento imobiliário na construção do imóvel, sendo certo que mesmo ultrapassada a data de entrega (dezembro/2019) e o prazo de tolerância, a obra ainda se encontrava em sua fase inicial.

Conquanto a construtora insista na tese de que foi a parte autora apelada que deu causa à rescisão do contrato ao inadimplir as parcelas o que restou sobejamente demonstrado nos autos é que a entrega do imóvel na data aprazada – dezembro/2019, ainda que acrescido do período de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), não se concretizaria, tanto assim é que, quando do ajuizamento da presente ação, a parte autora instruiu os autos com fotografias do empreendimento que demonstram que não houve qualquer avanço na construção do empreendimento, pois a obra ainda permanecia em seu estágio inicial, ou seja, quando houve a suspensão do pagamento das prestações pelo consumidor, irremediavelmente o atraso injustificado na entrega da obra já estava configurado, daí porque, inaplicável a teoria da exceção do contrato não cumprido.” [g.n]

(...)

Desta feita, considerando a inexistência de qualquer documento hábil a sustentar os argumentos das requeridas apelantes, bem como ausente documento de que o imóvel foi entregue dentro do prazo estipulado, caracterizada está a inadimplência das requeridas.

(...)

Em relação ao dano moral, observando o tempo de atraso na entrega do imóvel, bem como a ausência de excludentes da responsabilidade civil, resta caracterizado o dever de indenizar.” [g.n]

Assim, por se encontrar em harmonia com o entendimento exarado por esta eg. Corte, inalterável a conclusão do acórdão recorrido no ponto. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. ENTREGA DE OBRA. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A ausência de enfrentamento da matéria pelo tribunal de origem impede o acesso do recurso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito do prequestionamento.

2. O mero inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável.

Nada obstante, se se trata de longo período de atraso, como no caso de mais de dois anos, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

3. Agravo interno provido em parte para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.356.797/BA, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando ausência de fundamentação na prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.461.357/MT, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS 7 E 568 DO STJ. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de indenização por danos materiais, compensação por danos morais e obrigação de fazer.

2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

3. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato ultrapassou o mero dissabor, gerando dano moral a ser compensado, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Súmulas 7 e 568/STJ.

4. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o quantum seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese

5. *A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*
6. *Agravo interno não provido.*
- (AgInt no AREsp n. 2.158.472/MG, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022)

Lado outro, no tocante à cumulação da cláusula penal com a perda das arras, merece guarida o apelo da parte recorrente. Isso porque, extrai-se dos arts. 417 a 420 do Código Civil, terem as arras natureza indenizatória, tanto quando há o lícito arrependimento do negócio, quanto quando há a inexecução do contrato por uma das partes, caso dos autos. A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ARRAS. NATUREZA INDENIZATÓRIA. CUMULAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DAS ARRAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. *Ação ajuizada em 03/07/2014. Recurso especial interposto em 27/04/2016 e distribuído em 01/12/2016.*

2. *Inexistentes os vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se caracteriza a violação do art. 1.022 do CPC/2015.*

3. *A cláusula penal compensatória constitui pacto acessório, de natureza pessoal, por meio do qual os contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam previamente uma penalidade a ser imposta àquele que der causa à inexecução, total ou parcial, do contrato. Funciona, ainda, como fixação prévia de perdas e danos, que dispensa a comprovação de prejuízo pela parte inocente pelo inadimplemento contratual.*

4. *De outro turno, as arras consistem na quantia ou bem móvel entregue por um dos contratantes ao outro, por ocasião da celebração do contrato, como sinal de garantia do negócio. Apresentam natureza real e têm por finalidades: a) firmar a presunção de acordo final, tornando obrigatório o ajuste (caráter confirmatório); b) servir de princípio de pagamento (se forem do mesmo gênero da obrigação principal); c) prefixar o montante das perdas e danos devidos pelo descumprimento do contrato ou pelo exercício do direito de arrependimento, se expressamente estipulado pelas partes (caráter indenizatório).*

5. Do regramento constante dos arts. 417 a 420 do CC/02, verifica-se que a função indenizatória das arras se faz presente não apenas quando há o lícito arrependimento do negócio, mas principalmente quando ocorre a inexecução do contrato.

6. *De acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte "inocente" pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente.*

7. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título).

8. Se previstas cumulativamente, deve prevalecer a pena de perda das arras, as quais, por força do disposto no art. 419 do CC, valem como "taxa mínima" de indenização pela inexecução do contrato.

9. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Precedentes.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

(REsp n. 1.617.652/DF, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 26/9/2017, DJe de 29/9/2017.) [g.n]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. REUNIÃO DOS PROCESSOS. MATÉRIA FÁTICA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL. EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA. INVIABILIDADE DA COBRANÇA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Na hipótese, as conclusões da Corte de origem quanto à alegada existência de conexão entre as demandas decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que impede a revisão do tema em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

2 Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador.

4. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

5. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título).

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.942.925/PR, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023.) [g.n]

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS DISPOSITIVOS INDICADOS. SÚMULAS N 282 E 284 DO STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO PARCELADA DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-

PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 7º, 11, 139, I, 489, 494, II, e 1.022 do CPC/2015 e 2º, 3º, e 6º da LINDB quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da suposta ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284 do STF). Ademais, os dispositivos legais não foram enfrentados pelo acórdão recorrido, o que obsta o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 282 do STF.

3. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de cerceamento de defesa. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

4. A análise das razões apresentadas pela recorrente - quanto à possibilidade de cumulação das arras com a cláusula penal, uma vez que as arras têm natureza penitencial - demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

5. No caso, o acórdão impugnado pelo recurso especial está em conformidade com a jurisprudência do STJ ao não permitir a retenção de valor estabelecido a título de cláusula penal cumulada com arras confirmatórias.

6. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

7. Nos termos da Súmula n. 543 desta Corte, "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".

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.831.105/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 3/3/2021.)

Dessa forma, merece reforma, no ponto, o acórdão estadual.

Diante do exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, para afastar a cumulação das arras indenizatórias com a aplicação de cláusula penal contratual.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.843.464 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0015305-2

Número de Origem:
10155222920218110003

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

AGRAVANTE : BRDU SPE VERMONT LTDA

ADVOGADOS : CAIO CÉSAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590

AGRAVADO : JANIO PEREIRA RIBEIRO

ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 27 de outubro de 2025