



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2195639 - MG (2025/0032611-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : JOSE MARIA SOUSA VIANA
ADVOGADOS : ANDRÉ SOARES BRANQUINHO - MG089298
ELEONORA APARECIDA VASCONCELOS SANTANA - DF036823
RECORRIDO : MARTINS CARNEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : JULIANA DA SILVA COUTO - MG133413
CARLOS EDUARDO CAMPOS VIEIRA - MG107709

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMÓVEL E RETENÇÃO DE VALORES. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ABUSIVIDADE NAS ATUALIZAÇÕES DE PARCELAS (PERÍODO DE NORMALIDADE CONTRATUAL). TEMA 28/STJ. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. INAPLICABILIDADE NO CASO CONCRETO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta de modo suficiente a tese de que eventual abusividade dos encargos no período de normalidade contratual afastaria a mora do devedor, reafirmando, em embargos de declaração, a fundamentação adotada.

2. A orientação firmada por esta Corte (Tema 28/STJ) admite, em tese, que a cobrança de encargos abusivos no período de normalidade contratual descaracterize a mora do devedor; todavia, sua incidência depende das circunstâncias do caso.

3. Hipótese em que o acórdão estadual fixou moldura fática de inadimplemento absoluto do comprador, com acúmulo de mais de vinte parcelas vencidas e ausência total de pagamentos, ainda que parciais, o que afasta a aplicação, na espécie, da tese de descaracterização da mora.

4. Recurso especial não provido.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2195639 - MG (2025/0032611-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : JOSE MARIA SOUSA VIANA
ADVOGADOS : ANDRÉ SOARES BRANQUINHO - MG089298
ELEONORA APARECIDA VASCONCELOS SANTANA - DF036823
RECORRIDO : MARTINS CARNEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : JULIANA DA SILVA COUTO - MG133413
CARLOS EDUARDO CAMPOS VIEIRA - MG107709

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMÓVEL E RETENÇÃO DE VALORES. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ABUSIVIDADE NAS ATUALIZAÇÕES DE PARCELAS (PERÍODO DE NORMALIDADE CONTRATUAL). TEMA 28/STJ. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. INAPLICABILIDADE NO CASO CONCRETO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta de modo suficiente a tese de que eventual abusividade dos encargos no período de normalidade contratual afastaria a mora do devedor, reafirmando, em embargos de declaração, a fundamentação adotada.

2. A orientação firmada por esta Corte (Tema 28/STJ) admite, em tese, que a cobrança de encargos abusivos no período de normalidade contratual descaracterize a mora do devedor; todavia, sua incidência depende das circunstâncias do caso.

3. Hipótese em que o acórdão estadual fixou moldura fática de inadimplemento absoluto do comprador, com acúmulo de mais de vinte parcelas vencidas e ausência total de pagamentos, ainda que parciais, o que afasta a aplicação, na espécie, da tese de descaracterização da mora.

4. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por José Maria Sousa Viana contra acórdão assim ementado (fls. 288-288):

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMÓVEL E RETENÇÃO DE VALORES PARA COMPENSAÇÃO DE DESPESAS E PERDAS E DANOS – INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR – RESCISÃO

CONTRATUAL – LEGITIMIDADE – RETENÇÃO DE ARRAS E COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL – INADMISSÃO – HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS – DEVIDA OBSERVÂNCIA DO ART. 85, §2º, DO CPC.

- Constatando-se a existência do contrato de compra e venda do imóvel e a inadimplência do comprador, deve ser julgado procedente o pedido de rescisão contratual.

- Ainda que se reconheça qualquer abusividade nas atualizações das parcelas, tal fato não se mostra suficiente para se permitir o reconhecimento da inexistência de mora por parte do comprador, notadamente porque sequer o pagamento parcial fora por ele procedido.

- A cumulação da multa compensatória, com a perda do sinal de pagamento configura bis in idem e gera enriquecimento sem causa e, destarte, não deve ser permitida.

- Não há que se falar em alteração da forma de arbitramento dos honorários sucumbenciais, havendo sua fixação observado devidamente o estabelecido pelo art. 85, § 2º, do CPC.

Os embargos de declaração opostos por José Maria Sousa Viana foram rejeitados (fls. 326-331).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, bem como os arts. 394, 400 e 401, inciso II, do Código Civil.

Sustenta que houve negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal de origem não enfrentou a alegação de que a mora da recorrida antecedeu à sua, o que descaracterizaria a mora do recorrente. Argumenta que a cobrança de encargos abusivos pela recorrida no período de normalidade contratual configurou mora creditoris, afastando a mora solvendi do recorrente, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça.

Defende, ainda, que o Tribunal de origem negou vigência aos arts. 394, 400 e 401, inciso II, do Código Civil, ao afirmar que a abusividade nos encargos contratuais não seria suficiente para descaracterizar a mora do recorrente. Aponta dissídio jurisprudencial em relação a precedentes do Superior Tribunal de Justiça que reconhecem a descaracterização da mora do devedor em casos de cobrança abusiva pelo credor.

Decorreu o prazo sem apresentação de contrarrazões (fl. 387).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de imóvel e retenção de valores para compensação de despesas e perdas e danos, ajuizada por Martins Carneiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. – ME em face

de José Maria Sousa Viana. A parte autora pleiteou a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, a devolução do imóvel e a retenção de valores pagos pelo réu, em razão de sua inadimplência.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, para rescindir o contrato, determinar o retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução do imóvel à autora e das parcelas pagas ao réu, permitir a retenção do valor pago a título de arras e determinar a reintegração da autora na posse do imóvel. Condenou as partes, na mesma proporção, ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa, em razão da sucumbência recíproca.

O Tribunal de origem negou provimento às apelações interpostas por ambas as partes, mantendo a sentença. Fundamentou que, ainda que houvesse abusividade nas atualizações das parcelas, tal fato não seria suficiente para descaracterizar a mora do comprador, uma vez que este sequer realizou pagamento parcial das parcelas devidas. Rejeitou, ainda, a cumulação da multa compensatória com a perda do sinal de pagamento, por configurar bis in idem, e considerou correta a fixação dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Os embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de vícios no acórdão embargado.

A partir daí, vê-se que o recorrente estrutura a insurgência em dois eixos principais: o primeiro refere-se à negativa de prestação jurisdicional, sob alegação de que o Tribunal de Justiça de Minas Gerais teria deixado de enfrentar questão relevante para a solução da controvérsia, qual seja, a anterioridade da mora da credora, que, ao exigir encargos abusivos, teria incidido em mora *accipiendi* ou mora *creditoris*.

A tal respeito, foram opostos embargos de declaração, nos quais se buscou a apreciação da matéria, mas estes foram rejeitados sob o fundamento de inexistência de vício, limitando-se a Corte local a reafirmar os fundamentos do julgado anterior.

Em razão disso, sustenta o recorrente violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, por ausência de fundamentação e negativa de prestação jurisdicional.

O segundo fundamento do recurso especial consiste na alegada violação aos arts. 394, 400 e 401, II, do Código Civil, além da invocação de dissídio jurisprudencial.

O recorrente defende que, uma vez reconhecida a abusividade de encargos no período de normalidade contratual, resta descaracterizada a mora do devedor, entendimento que afirma ser condizente com a jurisprudência desta Corte Superior (REsp 1.061.530/RS, julgado sob a sistemática do art. 543-C do CPC/73 – Tema 28/STJ; AgRg no REsp 716.187/RS; REsp 857.299/SC).

Para o recorrente, portanto, não caberia imputar-lhe inadimplemento, sendo de rigor a improcedência da ação de rescisão contratual.

O acórdão recorrido, no entanto, manteve a rescisão contratual, sob o fundamento de que o adquirente permaneceu inadimplente por mais de vinte parcelas, sem efetuar sequer pagamento parcial.

Embora reconhecida a abusividade de determinados encargos, concluiu que tal circunstância não afastaria a mora do devedor, sendo indevida apenas a cumulação de arras com multa contratual, por configurar bis in idem.

Em sede de embargos de declaração, a Corte local reafirmou esse posicionamento, rejeitando a tese de mora antecedente da credora.

Dessa forma, a controvérsia devolvida a esta Corte cinge-se a duas frentes: (i) a alegada negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento da tese de mora da credora nos embargos de declaração, e (ii) o mérito da discussão, atinente à possibilidade de cobrança de encargos abusivos descaracterizar a mora do devedor, nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

A primeira tese não merece prosperar.

Com efeito, no julgamento da apelação, o Tribunal de origem registrou que o réu sustentara a existência de cobranças abusivas no período de normalidade contratual e, a partir disso, pleiteara a descaracterização da mora.

O colegiado, todavia, enfrentou de maneira direta o ponto central da controvérsia, consignando que, *“ainda que se reconheça qualquer abusividade nas atualizações das parcelas, tal fato não se mostra suficiente para se permitir o reconhecimento da inexistência de mora por parte do comprador”*, ressaltando, de forma expressa, dois elementos fáticos determinantes: a ausência total de pagamento, sequer parcial, e a existência de vinte e duas parcelas vencidas quando do ajuizamento da ação.

Houve, portanto, manifestação explícita sobre a questão, com rejeição da tese.

De igual modo, no acórdão proferido nos embargos de declaração, o Tribunal mineiro reafirmou esse posicionamento. Após reproduzir o trecho central do voto da apelação, concluiu que o julgado não padecia de qualquer vício, qualificando a insurgência como mero inconformismo com o resultado.

A Corte, assim, demonstrou ter tomado ciência da tese e a rejeitou, mantendo o raciocínio de fundo: a eventual abusividade, no caso concreto, não afastava a mora do devedor, diante do inadimplemento prolongado e da ausência de qualquer pagamento.

Dessa forma, à luz das decisões examinadas, não se verifica omissão a ensejar a alegada negativa de prestação jurisdicional. Houve enfrentamento suficiente, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte recorrente, razão pela qual inexistente violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.

Superada a preliminar, passa-se ao exame do mérito recursal.

No tocante à alegada abusividade contratual, o recorrente sustenta que a credora teria exigido valores superiores aos devidos no período de normalidade, apontando, inclusive, diferenças entre o valor contratual da prestação (R\$ 607,72) e o

montante efetivamente cobrado (R\$ 618,57), bem como acréscimos posteriores da ordem de R\$ 80,00 mensais.

O Tribunal de origem, todavia, embora tenha reconhecido a possibilidade de abusividade nas atualizações das parcelas, concluiu que tal circunstância não seria suficiente para descaracterizar a mora do comprador, ressaltando a ausência total de pagamentos, sequer parciais, e o acúmulo de vinte e duas parcelas vencidas à época do ajuizamento da ação, fundamentos estes reafirmados no julgamento dos embargos de declaração.

A controvérsia gira em torno da aplicação dos arts. 394, 400 e 401, II, do Código Civil, diante da alegação de que a cobrança de valores superiores ao contratado no período de normalidade configuraria mora *creditoris* e, por consequência, afastaria a mora do devedor.

Reitero que o Tribunal de origem reconheceu a possibilidade de abusividade na atualização das parcelas, mas consignou que tal circunstância não teria o condão de descaracterizar a mora do comprador, sobretudo em razão da ausência absoluta de pagamentos, ainda que parciais, e do acúmulo de vinte e duas parcelas vencidas à época do ajuizamento da demanda.

A jurisprudência desta Corte, no entanto, notadamente no julgamento do REsp 1.061.530/RS, submetido ao rito dos repetitivos (Tema 28), firmou orientação no sentido de que a cobrança de encargos abusivos no período de normalidade contratual pode, em tese, afastar a caracterização da mora do devedor.

Esse entendimento tem sido reiterado em diversos precedentes, inclusive no AREsp 2.077.266/SC, de relatoria do Ministro Antonio Carlos Ferreira (DJe 2/6/2022), no qual se reconheceu que a incidência de índice de correção monetária abusivo (CDI) descaracteriza a mora, desde que o devedor deposite em juízo os valores incontroversos, circunstância que evidenciou adimplemento substancial.

No caso em exame, contudo, a situação fática delineada pelo acórdão recorrido é diversa. A Corte estadual foi categórica ao afirmar que o recorrente deixou de adimplir integralmente suas obrigações, cessando totalmente os pagamentos e acumulando mais de vinte parcelas em atraso. Essa moldura fática – insuscetível de revisão em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ – distingue o presente caso daqueles em que esta Corte reconheceu a descaracterização da mora.

Assim, embora seja consolidado o entendimento de que a cobrança abusiva pode afastar a mora *solvendi*, a orientação firmada pelo STJ exige a demonstração de que o devedor permaneceu adimplente quanto à parte incontroversa ou buscou, ao menos, consignar os valores que entendia devidos.

Na hipótese, ao contrário, o recorrente incorreu em completo inadimplemento (nunca pagou qualquer parcela contratual, ainda que de forma parcial), circunstância que afasta a incidência do entendimento consolidado por esta Corte Superior.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.195.639 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0032611-1

Número de Origem:

10000212447056004 50004236420178130704

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

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSE MARIA SOUSA VIANA

ADVOGADOS : ANDRÉ SOARES BRANQUINHO - MG089298

ELEONORA APARECIDA VASCONCELOS SANTANA - DF036823

RECORRIDO : MARTINS CARNEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO CAMPOS VIEIRA - MG107709

JULIANA DA SILVA COUTO - MG133413

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025