



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2854984 - PR(2025/0046163-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **R.I. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **PEDRO RODRIGO KHATER FONTES - PR026044**
AGRAVADO : **RAFAEL CARLOS DOS SANTOS**
AGRAVADO : **DAIANE LIMA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **FERNANDO COSTA DE PAULA - SP353579**
: **FABIANA FUGI DE ALMEIDA - PR095237**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. MULTA CONTRATUAL E DANOS MORAIS EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO. INADMISSIBILIDADE DO ESPECIAL POR AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO E INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o especial por ausência de prequestionamento do art. 18 da Lei n. 6.766/1979 (Súmula n. 282 do STF) e por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto às teses relativas aos arts. 9º da Lei n. 6.766/1979, 408, 416 e 944 do CC.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual e restituição de crédito c/c indenização por danos morais e tutela de urgência, fundada em atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, com pedidos de devolução integral, multa de 20% sobre o valor corrigido do contrato e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão por culpa da vendedora, determinou devolução integral das parcelas e impostos com correção e juros, aplicou multa compensatória de 20% sobre o valor corrigido do contrato com juros e fixou danos morais em R\$ 10.000,00, além de honorários de 12%.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação apenas para reconhecer sucumbência recíproca e redistribuir ônus, mantendo a mora, a rescisão por culpa da vendedora, a devolução integral, a multa contratual, os juros de mora e os danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o prazo máximo para execução das obras de infraestrutura do loteamento é de 4 anos, com termo inicial na aprovação do projeto, afastando a mora na data do ajuizamento, conforme os arts. 9º e 18 da Lei n. 6.766/1979; (ii) saber se a cláusula penal, nos termos dos arts. 408 e 416, parágrafo único, do CC, pode ser c/c indenização por dano moral, caracterizando dupla penalidade; e (iii) saber se, à luz do art. 944 do CC, há desproporcionalidade na soma das condenações, com pedido de minoração do dano moral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se conhece da alegada violação ao art. 18 da Lei n. 6.766/1979 por ausência absoluta de prequestionamento nas instâncias ordinárias, incidindo a Súmula n. 282 do STF; inexistente prequestionamento ficto, pois o dispositivo não foi suscitado nos embargos de declaração.

7. Quanto ao art. 9º da Lei n. 6.766/1979, o exame demandaria reanálise do contexto fático-probatório e interpretação de cláusula contratual sobre prazos pactuados, o que é vedado em recurso especial, incidindo as Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

8. As teses fundadas nos arts. 408, 416, parágrafo único e 944 do CC também não podem ser conhecidas, por exigirem interpretação de cláusula penal e reexame das circunstâncias do dano moral, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ; ademais, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte sobre rescisão por culpa exclusiva do vendedor e devolução integral, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 282 do STF para impedir o conhecimento de alegada violação do art. 18 da Lei n. 6.766/1979, ante a ausência de prequestionamento. 2. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ para obstar o conhecimento das teses fundadas nos arts. 9º da Lei n. 6.766/1979, 408, 416, parágrafo único e 944 do CC, por demandarem reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais. 3. A manutenção da rescisão por culpa do vendedor, com devolução integral e condenação em danos morais, está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a Súmula n. 83 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, arts. 9º, 18; CC, arts. 408, 416, parágrafo único, 944; CPC, art. 85, § 11; Constituição Federal, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 282; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.881.691/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 25/8/2025.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar 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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2854984 - PR(2025/0046163-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : R.I. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : PEDRO RODRIGO KHATER FONTES - PR026044
AGRAVADO : RAFAEL CARLOS DOS SANTOS
AGRAVADO : DAIANE LIMA DOS SANTOS
ADVOGADOS : FERNANDO COSTA DE PAULA - SP353579
FABIANA FUGI DE ALMEIDA - PR095237

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. MULTA CONTRATUAL E DANOS MORAIS EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO. INADMISSIBILIDADE DO ESPECIAL POR AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO E INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o especial por ausência de prequestionamento do art. 18 da Lei n. 6.766/1979 (Súmula n. 282 do STF) e por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto às teses relativas aos arts. 9º da Lei n. 6.766/1979, 408, 416 e 944 do CC.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual e restituição de crédito c/c indenização por danos morais e tutela de urgência, fundada em atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, com pedidos de devolução integral, multa de 20% sobre o valor corrigido do contrato e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão por culpa da vendedora, determinou devolução integral das parcelas e impostos com correção e juros, aplicou multa compensatória de 20% sobre o valor corrigido do contrato com juros e fixou danos morais em R\$ 10.000,00, além de honorários de 12%.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação apenas para reconhecer sucumbência recíproca e redistribuir ônus, mantendo a mora, a rescisão por culpa da vendedora, a devolução integral, a multa contratual, os juros de mora e os danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o prazo máximo para execução das

obras de infraestrutura do loteamento é de 4 anos, com termo inicial na aprovação do projeto, afastando a mora na data do ajuizamento, conforme os arts. 9º e 18 da Lei n. 6.766/1979; (ii) saber se a cláusula penal, nos termos dos arts. 408 e 416, parágrafo único, do CC, pode ser c/c indenização por dano moral, caracterizando dupla penalidade; e (iii) saber se, à luz do art. 944 do CC, há desproporcionalidade na soma das condenações, com pedido de minoração do dano moral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se conhece da alegada violação ao art. 18 da Lei n. 6.766/1979 por ausência absoluta de prequestionamento nas instâncias ordinárias, incidindo a Súmula n. 282 do STF; inexistente prequestionamento ficto, pois o dispositivo não foi suscitado nos embargos de declaração.

7. Quanto ao art. 9º da Lei n. 6.766/1979, o exame demandaria reanálise do contexto fático-probatório e interpretação de cláusula contratual sobre prazos pactuados, o que é vedado em recurso especial, incidindo as Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

8. As teses fundadas nos arts. 408, 416, parágrafo único e 944 do CC também não podem ser conhecidas, por exigirem interpretação de cláusula penal e reexame das circunstâncias do dano moral, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ; ademais, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte sobre rescisão por culpa exclusiva do vendedor e devolução integral, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 282 do STF para impedir o conhecimento de alegada violação do art. 18 da Lei n. 6.766/1979, ante a ausência de prequestionamento. 2. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ para obstar o conhecimento das teses fundadas nos arts. 9º da Lei n. 6.766/1979, 408, 416, parágrafo único e 944 do CC, por demandarem reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais. 3. A manutenção da rescisão por culpa do vendedor, com devolução integral e condenação em danos morais, está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a Súmula n. 83 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, arts. 9º, 18; CC, arts. 408, 416, parágrafo único, 944; CPC, art. 85, § 11; Constituição Federal, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 282; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.881.691/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 25/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por R.I
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra a decisão que inadmitiu

o recurso especial, por ausência de prequestionamento quanto à violação do art. 18 da Lei n. 6.766/1979 e por óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à tese de violação dos arts. 9º da Lei n. 6.766/1979, 408, 416 e 944 do Código Civil.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual e restituição de crédito c/c indenização por danos morais e pedido de tutela de urgência antecipada.

O julgado foi assim ementado (fl. 682-683):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO – RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA RÉ – DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL CONCERNENTE AO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO – PREVISÃO CONTRATUAL DE QUE SERIA REALIZADA EM CONFORMIDADE COM O CRONOGRAMA FÍSICO DE OBRAS APROVADO PELA PREFEITURA – ENTE QUE ESTIPULOU O PRAZO DE 2 (DOIS) ANOS PARA A CONCLUSÃO DA OBRA – PRAZO VENCIDO SEM A COMPLETA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA – POSTERIOR NOTIFICAÇÃO DA PREFEITURA ESTENDENDO O PRAZO PARA 4 (QUATRO) ANOS - PRAZO ALTERADO QUE, EMBORA PREVISTO EM LEI, NÃO FOI O INICIALMENTE ESTIPULADO NO CONTRATO - PARALIZAÇÃO DA OBRA POR ORDEM DA PREFEITURA E ADVENTO DE PANDEMIA GLOBAL QUE NÃO CONFIGURARAM JUSTO MOTIVO PARA O INADIMPLEMENTO DO CONTRATO - CIRCUNSTÂNCIA QUE AUTORIZA A RESCISÃO CONTRATUAL E A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES, ALÉM DE MULTA COMPENSATÓRIA – PENALIDADES PREVISTAS NO CONTRATO SOMENTE EM CASO DE INADIMPLEMENTO POR PARTE DO COMPRADOR – POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DAS MESMAS CLÁUSULAS NOS CASOS DE INADIMPLEMENTO POR PARTE DO VENDEDOR – ENTENDIMENTO PACÍFICO DA CORTE SUPERIOR, FIRMADO NO RECURSO ESPECIAL Nº 1.614.721/DF (TEMA 971), JULGADO PELO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS - PLEITO DE MODIFICAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DA MULTA COMPENSATÓRIA – PRETENSA

INCIDÊNCIA DA MULTA SOBRE OS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES E NÃO SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO CORRIGIDO – AFASTAMENTO DO PLEITO – CONTRATO QUE PREVÊ A INCIDÊNCIA DE MULTA SOBRE O VALOR CORRIGIDO DO CONTRATO EM CASO DE INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR – APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, NESTE CASO EM QUE O INADIMPLEMENTO SE DEU POR CULPA DO VENDEDOR – EQUILÍBRIO CONTRATUAL – REQUERIMENTO DE AFASTAMENTO DA INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA – PRETENSO RECONHECIMENTO DE BIS IN IDEM NA APLICAÇÃO EM CONJUNTO DOS JUROS DE MORA E DA MULTA COMPENSATÓRIA – NATUREZAS DISTINTAS – NÃO CONFIGURAÇÃO DE BIS IN IDEM – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – PEDIDO DE AFASTAMENTO E, SUCESSIVAMENTE, MINORAÇÃO DO VALOR – PLEITOS INDEFERIDOS – SENTENÇA MANTIDA – MANUTENÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL – MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – INTELIGÊNCIA DO ART. 85, § 11, DO CPC – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos sem atribuição de efeitos infringentes, nos seguintes termos:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – RECONHECIMENTO DE OMISSÃO QUANTO AO PLEITO DE MINORAÇÃO DA MULTA COMPENSATÓRIA – VÍCIO SANADO – ANÁLISE DO TEMA – INDEFERIMENTO, CONTUDO – INAPLICABILIDADE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO – IMPOSSIBILIDADE DE SE MINORAR A PENALIDADE IMPOSTA À REQUERIDA – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, SEM EFEITOS INFRINGENTES.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 9º e 18, da Lei n. 6.766/1979, porque o prazo máximo para execução das obras de infraestrutura é de 4 anos, com marco inicial na data da aprovação do projeto do loteamento (26/10/2017), de modo que, quando do ajuizamento (21/7/2021), não se teria configurado mora, ao passo que o acórdão fixou indevidamente prazo de 2 anos e marco inicial diverso;

b) 408 e 416, parágrafo único, do Código Civil, já que a cláusula penal tem natureza de prefixação de perdas e danos, não admitindo c/c indenização por dano moral, caracterizando dupla penalidade diante da aplicação da multa reversa de 20% e da condenação em R\$ 10.000,00 e;

c) 944, do Código Civil, pois a soma das condenações excedeu o alegado dano, impondo desproporcionalidade no arbitramento, com pedido de minoração do dano moral para R\$ 2.000,00.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça que o prazo para conclusão das obras do loteamento se encerra em 26/10/2021, afastando a mora na data do ajuizamento e julgando improcedentes os pedidos de rescisão, devolução integral das parcelas, multa reversa e danos morais. Requer ainda o provimento do recurso para que se afaste a condenação por dano moral ou, subsidiariamente, se reduza o respectivo valor para R\$ 2.000,00.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual e restituição de crédito c/c indenização por danos morais e pedido de tutela de urgência antecipada em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato por atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, a restituição integral das parcelas e impostos pagos, a aplicação da multa contratual de 20% sobre o valor corrigido do contrato e a condenação por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão por culpa da vendedora, condenar à devolução integral das parcelas e impostos com correção e juros, condenar ao pagamento de

multa compensatória de 20% sobre o valor corrigido do contrato com juros e condenar ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais, além de fixar honorários advocatícios em 12% sobre o proveito econômico.

A Corte de origem deu parcial provimento à apelação apenas para reconhecer a sucumbência recíproca e redistribuir os ônus, mantendo, no mais, a sentença quanto ao reconhecimento da mora, à rescisão contratual por culpa da vendedora, à devolução integral, à incidência da multa contratual, aos juros de mora e à condenação por danos morais.

II - Art. 18 da Lei n. 6.766/1979

No caso, o recurso especial não pode ser admitido para análise de violação ao referido dispositivo legal, por absoluta ausência de prequestionamento.

A matéria tratada em referido dispositivo legal, que se refere ao prazo estabelecido para registro imobiliário de loteamento ou desmembramento, não foi objeto de debate no Tribunal de origem.

No acórdão recorrido, houve destaque para o prazo contratual estabelecido pelas partes para execução e entrega do empreendimento.

Nos embargos de declaração, o recorrente sequer fez menção ao referido dispositivo legal, que alega ter sido violado pelo acórdão recorrido.

A ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF.

No caso, sequer é possível se cogitar em prequestionamento ficto, porque o art. 18 da referida lei não foi objeto dos embargos de declaração.

Em nenhum momento, a Corte local debateu o art. 18 da lei de parcelamento do solo urbano, para definir o termo inicial para execução da obra.

Assim, como a matéria não foi enfrentada pelo Tribunal de origem e, ante a ausência de qualquer menção a este dispositivo nos embargos de declaração, não há como conhecer o recurso especial para analisar eventual violação desta norma constitucional, por ausência de prequestionamento.

III - Art. 9º da Lei n. 6.766/1979

O recorrente alega que houve violação ao referido dispositivo legal, segundo o qual o cronograma de execução das obras tem duração máxima de 4 anos.

Ocorre que não há como conhecer o recurso especial para análise de eventual violação a esta norma, ante a necessidade de reexame de todo o contexto fático e das provas, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

O acórdão recorrido cita várias ocorrências que retardaram a execução do empreendimento, como paralisação determinada pela Prefeitura, decisão judicial que autorizou a continuidade do empreendimento, nova notificação para conclusão das obras e o fato da obra, em 2.022, mesmo após o prazo, não ter sido concluída.

Portanto, neste caso, para apuração de eventual violação ao referido comando legal, seria fundamental a reanálise de todo o contexto fático e provas, o que não é admitido em sede especial.

Não se admite a revisão do entendimento do Tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, de acordo com o acórdão recorrido, teria sido pactuado um prazo no contrato firmado entre as partes e, o respeito ao prazo contratual demandaria interpretação de tal cláusula do contrato, o que atrai a incidência da Súmula n. 5 do STJ.

Portanto, diante de todas as intercorrências, em especial administrativas, judiciais e aquelas relacionadas à própria recorrente, eventual análise de violação da norma demandaria o reexame de fatos, provas e interpretação do contrato, o que não se admite em sede especial.

IV - Arts. 408, 416, parágrafo único e 944, do CC

No que tange aos referidos dispositivos infraconstitucionais que o recorrente alega terem sido violados, não há como conhecer o recurso especial ante a necessidade de interpretação da cláusula contratual que estabeleceu a multa contratual e as penalidades para o caso de resolução por culpa de qualquer das partes, o que atrai a incidência da Súmula n. 5 do STJ.

No mais, os danos reconhecidos, que poderiam implicar violação aos referidos dispositivos, também demandaria reexame do contexto fático e das provas, o que não se admite por incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, no caso de inadimplemento do contrato por culpa exclusiva da recorrente, conforme reconhecido pelo acórdão recorrido, a determinação de restituição dos valores pagos, na integralidade, com aplicação de multa e danos morais, por conta do reconhecimento de violação dos direitos da personalidade, está em absoluta consonância com a jurisprudência do STJ, em contratos desta natureza, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOUÇÃO INTEGRAL DE VALORES. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A nulidade processual por ausência de intimação não foi analisada pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento, o que impede o conhecimento do recurso especial nesse ponto.

2. A devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, é devida em razão da culpa exclusiva das vendedoras pelo inadimplemento contratual, conforme a Súmula 543 do STJ e a jurisprudência consolidada.

3. A condenação por danos morais é cabível, pois o inadimplemento contratual, no caso concreto, ultrapassou o mero aborrecimento, causando frustração significativa ao adquirente, conforme reconhecido pelo Tribunal de origem.

4. O termo inicial da correção monetária deve ser a data de cada desembolso, em conformidade com a jurisprudência do STJ, para evitar o enriquecimento sem causa da parte que reteve os valores.

5. Recursos especiais não providos.

(AREsp n. 2.233.686/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ILAÇÕES GENÉRICAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. TEMAS NÃO DEBATIDOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. DISTRATO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA/CONSTRUTORA. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS AO COMPRADOR. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 543 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta a lei federal não foi demonstrada com clareza, caracterizando, dessa maneira, a ausência de fundamentação jurídica e legal, conforme previsto na Súmula n. 284 do STF.

2. As matérias pertinentes à possibilidade de retenção de 50% do quanto pago pelo preço do imóvel, a título de cláusula penal, quando se tratar de patrimônio de afetação da construtora e relativo ao dissenso jurisprudencial no tocante ao cabimento de comissão de corretagem no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida não foram objeto de debate prévio nas instâncias de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n. 211 do STJ.

3. No caso, a partir da interpretação das cláusulas do contrato, bem como da análise dos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu pela ocorrência de culpa da construtora/promitente vendedora e não do comprador/consumidor pelo distrato. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ firmou posicionamento no sentido de que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, conforme a Súmula n. 543 do STJ, incluindo a comissão de corretagem.

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. A jurisprudência do Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte que adota o entendimento de que incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.881.691/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025.)

Importante registrar que o dano moral depende da análise das circunstâncias do caso, quando relacionado a inadimplemento contratual.

Portanto, se houver violação dos direitos da personalidade, o dano moral pode ser reconhecido em conjunto com a multa pactuada.

Todavia, a apuração de dano moral implicaria no reexame dos fatos e provas, o que não se admite em razão da Súmula n. 7 do STJ.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.854.984 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0046163-4

Número de Origem:

00015945220218160047 00026796820248160047 26796820248160047

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : R.I. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : PEDRO RODRIGO KHATER FONTES - PR026044

AGRAVADO : RAFAEL CARLOS DOS SANTOS

AGRAVADO : DAIANE LIMA DOS SANTOS

ADVOGADOS : FERNANDO COSTA DE PAULA - SP353579

FABIANA FUGI DE ALMEIDA - PR095237

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou 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, 30 de março de 2026