



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2999367 - GO (2025/0273768-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : B1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIELA MATIAS TRONCOSO CHAVES - GO056262
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : ADILSON LUCIO DA SILVEIRA - ESPÓLIO
AGRAVADO : RENATA FERREIRA DA SILVA
AGRAVADO : VITORIA CAROLINE FERREIRA SILVEIRA TOLEDO
ADVOGADO : LUCAS CÂNDIDO DA CUNHA - GO025142

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. No caso, a Corte de origem concluiu que houve atraso na entrega do imóvel e que a rescisão contratual ocorreu por culpa da promitente-vendedora. A modificação dos referidos entendimentos, lançados no acórdão recorrido, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o necessário revolvimento das provas constantes nos autos, providências vedadas em recurso especial, ante os óbices estabelecidos pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. *"Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos"* (AgInt no AREsp 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019).

3. Agravo conhecido. 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 01 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2999367 - GO (2025/0273768-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : B1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIELA MATIAS TRONCOSO CHAVES - GO056262
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : ADILSON LUCIO DA SILVEIRA - ESPÓLIO
AGRAVADO : RENATA FERREIRA DA SILVA
AGRAVADO : VITORIA CAROLINE FERREIRA SILVEIRA TOLEDO
ADVOGADO : LUCAS CÂNDIDO DA CUNHA - GO025142

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. No caso, a Corte de origem concluiu que houve atraso na entrega do imóvel e que a rescisão contratual ocorreu por culpa da promitente-vendedora. A modificação dos referidos entendimentos, lançados no acórdão recorrido, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o necessário revolvimento das provas constantes nos autos, providências vedadas em recurso especial, ante os óbices estabelecidos pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. *"Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos"* (AgInt no AREsp 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019).

3. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto por B1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta por B1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra sentença da 2ª Vara Cível de Caldas Novas, que

julgou procedentes os pedidos do Espólio de Adilson Lucio da Silveira em ação de rescisão contratual, com restituição de parcelas e indenização por danos morais. As partes firmaram contrato de promessa de compra e venda em 07/11/2015, mas a infraestrutura do loteamento não foi entregue no prazo previsto, levando o autor a buscar judicialmente a rescisão do contrato, a devolução dos valores pagos (R\$ 48.439,04) e danos morais (R\$ 20.000,00).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC) ao contrato em análise, considerando a alegação da apelante de incidência da Lei 9.514/97 (alienação fiduciária); (ii) definir se o atraso na entrega da infraestrutura configura inadimplemento por parte da vendedora, justificando a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos; (iii) avaliar a legalidade da retenção de comissão de corretagem; (iv) examinar a possibilidade de inversão da cláusula penal em desfavor da vendedora, e (v) deliberar sobre a indenização por danos morais decorrentes do descumprimento contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema 1.095, delimitou que a Lei 9.514/97 aplica-se apenas aos casos de inadimplemento do comprador com alienação fiduciária registrada. Na hipótese, a rescisão é motivada pelo inadimplemento da vendedora, aplicando-se, portanto, o CDC.

4. O atraso na entrega da infraestrutura, admitido pela recorrente, configura inadimplemento, cabendo a restituição integral dos valores pagos, conforme Súmula 543 do STJ.

5. Quanto à comissão de corretagem, a ausência de menção detalhada no contrato torna indevida a sua retenção, conforme Tema 938/STJ.

6. A cláusula penal prevista para o inadimplemento do comprador pode ser invertida em desfavor da vendedora. (Tema 971/STJ).

7. A indenização por dano moral foi afastada, eis que não comprovado o dano sofrido pelo autor, pois o atraso injustificado da entrega do imóvel no prazo contratual não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Apelação cível conhecida e parcialmente provida.

Tese de julgamento: "1. Nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis regidos pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC), em caso de inadimplemento do vendedor, é devida a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, conforme Súmula 543 do STJ. 2. A cláusula penal estipulada para o inadimplemento do comprador deve ser invertida em desfavor do vendedor inadimplente, nos termos do Tema 971/STJ.

3. A retenção de comissão de corretagem é indevida quando o contrato não apresenta detalhamento específico, conforme entendimento consolidado no Tema 938/STJ. 4. Não comprovado o dano sofrido pelo autor com o atraso na entrega da obra de infraestrutura do loteamento, afasta-se a condenação em dano moral."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 506/516).

Em suas razões recursais, a parte recorrente apontou violação dos arts. 186, 187, 421, parágrafo único e 927, todos do Código Civil; 18, V, da Lei 6.766/1979; e 26 e 27 da Lei 9.514/1997, sustentando, em síntese, além de divergência jurisprudencial, que há previsão contratual para a entrega do imóvel no prazo de até 48 meses, além de não haver qualquer ilicitude no atraso que justifique sua condenação.

Por fim, defende que, no contrato garantido por alienação fiduciária, a resolução por inadimplemento do devedor fiduciário deveria observar o regime legal específico, não se aplicando, segundo a recorrente, a solução adotada pelo acórdão de restituição integral e inversão de cláusula penal.

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, verifica-se que a Corte de origem asseverou, com fulcro na análise dos prazos firmados no instrumento contratual de compra e venda, que houve atraso na entrega da obra, considerado o prazo limite de 48 meses avençado. Além disso, expressamente consignou que a rescisão do contrato firmado se deu por culpa exclusiva da promitente-vendedora o que atrai a aplicação do CDC, com a consequente inversão da cláusula penal, *in verbis* (e-STJ, fls. 478/482):

"Constata-se que a tese não abarca a situação dos autos, uma vez que a rescisão do contrato é motivada pelo descumprimento contratual da requerida, como será demonstrado, sendo inarredável, portanto, a incidência da norma protetiva do consumidor.

Ultrapassada da questão, a análise minuciosa dos autos revela que o atraso na entrega da infraestrutura do empreendimento é incontroverso. Prova disso é que a apelante tenta justificá-lo com base no Decreto 3.578/2019, emitido pelo chefe do Executivo do Município de Araporã. Além disso, conforme reconhecido na própria apelação, em 22 de julho de 2020 – data que já ultrapassava o prazo limite de 48 meses a partir da assinatura do contrato, conforme previsto na Cláusula 4.1 (mov. 54 – arq. 4) – o prazo de entrega foi prorrogado.

Com efeito, inconcusso o atraso nas obras de infraestrutura do loteamento, resta configurado o descumprimento contratual da requerida, cabendo-lhe responder pelos prejuízos causados ao consumidor.

Nesses casos, nos termos da súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça, devida a devolução integral das quantias pagas pelo promitente comprador. Senão vejamos:" [g.n]

Súmula 543/STJ. 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 que deu causa ao desfazimento.

Destarte, o desfazimento da avença decorreu de culpa exclusiva da empresa apelante, que não cumpriu o prazo estabelecido para a entrega das obras de infraestrutura do imóvel, razão pela qual a devolução integral das parcelas pagas pelo promitente comprador é medida impositiva, não havendo falar em retenção de 25% do total pago pelos custos despendidos pelo vendedor.

(...)

A irresignação da empresa apelante também recai na inversão da multa penal em seu desfavor.

No ponto, aplicável o julgamento do R Esp n.º 1631485/DF pelo STJ, em sede de repercussão geral (Tema 971), no qual decidiu-se ser possível a inversão, em desfavor da construtora, da cláusula penal estipulada exclusivamente para o consumidor. Veja:

Tema 971/STJ. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Da leitura do contrato extrai-se que a penalidade está prevista na cláusula 13.2.3. Desta feita, confirmado o descumprimento da avença em razão do atraso na entrega das obras de infraestrutura por culpa exclusiva da promitente vendedora, deve ela arcar com o pagamento da multa nos termos contratualmente avençado entre as partes.

(...)" [g.n]

A modificação dos entendimentos lançados no v. acórdão recorrido, a fim de verificar a previsão contratual sobre os prazos de entrega do loteamento ou sobre quem recai a culpa pela rescisão contratual, ensejaria o necessário revolvimento das provas constantes nos autos, bem como a interpretação das cláusulas avençadas, providências vedadas em sede de recurso especial, ante os óbices estabelecidos pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. Corroboram esse entendimento os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO.

IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável.

Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.676.370/MT, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E CLÁUSULA PENAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso, mantendo acórdão que fixou indenização por danos morais devido ao atraso na entrega de imóvel por construtora/incorporadora.

2. A parte agravante alega que o acórdão não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, especialmente quanto aos parâmetros da indenização pela inversão da cláusula penal, que a condenação por danos morais foi mantida de forma presumida e que não caberia a inversão da cláusula penal.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido deixou de analisar todos os argumentos deduzidos no processo, incorrendo em negativa

de prestação jurisdicional; (ii) saber se a condenação por danos morais foi mantida de forma presumida, sem comprovação de circunstância excepcional que justifique a indenização e quanto à aplicação da inversão da cláusula penal.

III. Razões de decidir

3. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porquanto demanda reexame de matéria fático-probatória, a discussão acerca do valor da indenização pelo atraso na entrega do imóvel, a aplicação inversão da cláusula penal e a proporcionalidade do seu valor.

5. O prejuízo do promitente comprador é presumido quando o vendedor não entrega o imóvel no prazo acordado, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A análise dos argumentos deduzidos no processo deve ser clara e objetiva, sem necessidade de abordar todos os pontos levantados pelas partes. 2. A reavaliação de matéria fático-probatória é vedada em sede de recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. O atraso na entrega do imóvel gera prejuízo presumido ao promitente comprador."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022;

CC, arts. 186 e 927. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, Temas n. 970 e 971.

(AgInt no AREsp n. 2.631.313/RJ, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, QUARTA TURMA, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025.)

Ainda, harmônica a decisão do TJ-GO em relação ao entendimento desta Corte Superior, quanto ao afastamento da Lei Federal 9.514/1997 pois "*Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos*" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019). Incide, no caso, a Súmula 83/STJ.

Isso posto, em razão da incidência do enunciado da Súmula supramencionada, na análise das mesmas matérias postas, obsta-se o exame do recurso pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, ficando prejudicada a verificação do dissídio jurisprudencial:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATO ILÍCITO ADMINISTRATIVO. LAVRATURA DE PROCURAÇÃO PÚBLICA. TABELIÃO DE NOTAS. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 206, §3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO TRIENAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA AÇÃO ANULATÓRIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

5. A incidência do enunciado da Súmula 83/STJ obsta a análise do recurso pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial, conforme sinaliza a jurisprudência do STJ.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023.)

Diante do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.999.367 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0273768-0

Número de Origem:

535785574 53578557420208090024

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

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 : B1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

DANIELA MATIAS TRONCOSO CHAVES - GO056262

AGRAVADO : ADILSON LUCIO DA SILVEIRA - ESPÓLIO

AGRAVADO : RENATA FERREIRA DA SILVA

AGRAVADO : VITORIA CAROLINE FERREIRA SILVEIRA TOLEDO

ADVOGADO : LUCAS CÂNDIDO DA CUNHA - GO025142

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 24 de novembro de 2025