



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2999083 - RS (2025/0274503-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SPE - MC PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
MARCO TULIO MACHADO - PR025299
AGRAVADO : FRANCISCO DOS SANTOS KIELING
AGRAVADO : ANALISA ZORZI
ADVOGADA : LETICIA BARON - RS110745A

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. DEVOUÇÃO INTEGRAL E COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade fundada na conformidade do acórdão recorrido com os Temas n. 970 e 971 do STJ, na inexistência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, na incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e, quanto às demais questões, na ausência de prequestionamento com aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF, consignando-se o “nego seguimento” em razão dos Temas n. 970 e 971 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c devolução de valores, perdas e danos e multa, proposta por atraso na entrega de imóvel, com pedidos de resolução, devolução integral das parcelas pagas, devolução da comissão de corretagem, incidência de cláusula penal e fixação de correção e juros.

3. A sentença julgou procedentes os pedidos, declarou a rescisão, condenou à restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, fixou cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato e estabeleceu correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês desde a citação, além de honorários de 10%.

4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença, rejeitou a preliminar de ausência de fundamentação, confirmou o atraso e a responsabilidade da vendedora, determinou a restituição integral com comissão de corretagem, admitiu a inversão da cláusula penal conforme Temas n. 970 e 971 do STJ e fixou os juros a partir da citação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão e falta de fundamentação quanto à entrega tempestiva, fato de terceiro, ausência de pretensão resistida, taxa de fruição e Taxa Selic, com violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC; (ii) saber se a inversão e o arbitramento da cláusula penal de 10% violaram os arts. 413 e 884 do CC ao gerar desproporção e enriquecimento sem causa; (iii) saber se a atualização deve observar a Taxa Selic, vedada a cumulação com juros, e, subsidiariamente, se os juros moratórios devem incidir do trânsito em julgado, à luz dos arts. 389 e 406 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A negativa de prestação jurisdicional não se configura, pois o Tribunal de origem apreciou os pontos essenciais, rejeitou a preliminar de nulidade por ausência de fundamentação e desacolheu os embargos de declaração por inexistirem omissão, contradição ou obscuridade, havendo motivação suficiente na decisão de admissibilidade.

6. A discussão sobre inversão e arbitramento da cláusula penal foi solucionada na origem com base nos Temas n. 970 e 971 do STJ, razão pela qual não comporta exame em agravo em recurso especial.

7. As teses relativas à atualização pela Taxa Selic e ao termo inicial dos juros moratórios, vinculado ao Tema n. 1.002 do STJ, não foram objeto de análise pelo Tribunal de origem, incidindo os óbices da Súmula n. 282 e 356 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional quando a Corte de origem enfrenta os pontos essenciais e rejeita embargos de declaração por inexistirem vícios do art. 1.022 do CPC. 2. A discussão sobre inversão e arbitramento da cláusula penal não é examinada no agravo em recurso especial quando a origem decidiu à luz dos Temas n. 970 e 971 do STJ. 3. Incidem a Súmula n. 282 e 356 do STF nas teses não prequestionadas relativas à Taxa Selic e ao termo inicial dos juros moratórios (Tema n. 1.002 do STJ)”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, I, II, 1.025, 85, § 11; CC, arts. 413, 884, 389, 406; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7; STF, Súmulas n. 282, 356.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2999083 - RS (2025/0274503-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SPE - MC PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
MARCO TULIO MACHADO - PR025299
AGRAVADO : FRANCISCO DOS SANTOS KIELING
AGRAVADO : ANALISA ZORZI
ADVOGADA : LETICIA BARON - RS110745A

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. DEVOUÇÃO INTEGRAL E COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade fundada na conformidade do acórdão recorrido com os Temas n. 970 e 971 do STJ, na inexistência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, na incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e, quanto às demais questões, na ausência de prequestionamento com aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF, consignando-se o “nego seguimento” em razão dos Temas n. 970 e 971 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c devolução de valores, perdas e danos e multa, proposta por atraso na entrega de imóvel, com pedidos de resolução, devolução integral das parcelas pagas, devolução da comissão de corretagem, incidência de cláusula penal e fixação de correção e juros.

3. A sentença julgou procedentes os pedidos, declarou a rescisão, condenou à restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, fixou cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato e estabeleceu correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês desde a citação, além de honorários de 10%.

4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença, rejeitou a preliminar de ausência de fundamentação, confirmou o atraso e a responsabilidade da vendedora, determinou a restituição integral com comissão de corretagem, admitiu a inversão da cláusula penal conforme Temas n. 970 e 971 do STJ e fixou os juros a partir da citação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão e falta de fundamentação quanto à entrega tempestiva, fato de terceiro, ausência de pretensão resistida, taxa de fruição e Taxa Selic, com violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC; (ii) saber se a inversão e o arbitramento da cláusula penal de 10% violaram os arts. 413 e 884 do CC ao gerar desproporção e enriquecimento sem causa; (iii) saber se a atualização deve observar a Taxa Selic, vedada a cumulação com juros, e, subsidiariamente, se os juros moratórios devem incidir do trânsito em julgado, à luz dos arts. 389 e 406 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A negativa de prestação jurisdicional não se configura, pois o Tribunal de origem apreciou os pontos essenciais, rejeitou a preliminar de nulidade por ausência de fundamentação e desacolheu os embargos de declaração por inexistirem omissão, contradição ou obscuridade, havendo motivação suficiente na decisão de admissibilidade.

6. A discussão sobre inversão e arbitramento da cláusula penal foi solucionada na origem com base nos Temas n. 970 e 971 do STJ, razão pela qual não comporta exame em agravo em recurso especial.

7. As teses relativas à atualização pela Taxa Selic e ao termo inicial dos juros moratórios, vinculado ao Tema n. 1.002 do STJ, não foram objeto de análise pelo Tribunal de origem, incidindo os óbices da Súmula n. 282 e 356 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional quando a Corte de origem enfrenta os pontos essenciais e rejeita embargos de declaração por inexistirem vícios do art. 1.022 do CPC. 2. A discussão sobre inversão e arbitramento da cláusula penal não é examinada no agravo em recurso especial quando a origem decidiu à luz dos Temas n. 970 e 971 do STJ. 3. Incidem a Súmula n. 282 e 356 do STF nas teses não prequestionadas relativas à Taxa Selic e ao termo inicial dos juros moratórios (Tema n. 1.002 do STJ)”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, I, II, 1.025, 85, § 11; CC, arts. 413, 884, 389, 406; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7; STF, Súmulas n. 282, 356.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SPE - MC PARTICIPAÇÕES LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por estar o acórdão recorrido em conformidade com os Temas n. 970 e 971 do STJ, por inexistência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e, quanto às demais questões, por ausência de prequestionamento, com aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF. Nego seguimento foi consignado em razão dos Temas n. 970 e 971 do STJ .

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

Contraminuta às fls. 1.060-1.068.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual c/c devolução de valores, perdas e danos e multa.

O julgado foi assim ementado (fl. 909):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO REJEITADA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA COMPROVADO. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CARACTERIZADOS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS E COMISSÃO DE CORRETAGEM. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. DEVOLUÇÃO PARCELADA. IMPOSSIBILIDADE. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA A CONTAR DA CITAÇÃO.

RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 970):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUTIR MATÉRIA JÁ DECIDIDA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AUSÊNCIA DAS HIPÓTESES DO ART. 1.022 INCLUSIVE PARA FINS DE PREQUESTIONAMENTO.

Adequadamente indicados os fundamentos que lastrearam a decisão embargada, torna-se desnecessário para o Julgador novamente responder a todos os questionamentos formulados, visto que os embargos de declaração têm por escopo apenas nas hipóteses do art. 1.022 do CPC, inclusive para fins de prequestionamento, as quais não se verificam no caso em apreço. Oposição de aclaratórios que evidenciam verdadeira tentativa de rediscussão da matéria.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, porque houve negativa de prestação jurisdicional, com omissão e falta de fundamentação sobre documentos e teses relativos à entrega tempestiva do imóvel, fato de terceiro, ausência de pretensão resistida, taxa de fruição e Taxa Selic;

b) 413 e 884 do Código Civil, já que a inversão e o arbitramento da cláusula penal foram desproporcionais e geraram enriquecimento sem causa;

c) 389 e 406 do Código Civil, pois a atualização deveria observar a Taxa Selic, vedada a cumulação com juros, e, subsidiariamente, os juros de mora deveriam incidir do trânsito em julgado, em atenção ao Tema n. 1.002 do STJ

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela inversão da cláusula penal e pela devolução integral com comissão de corretagem, divergiu do entendimento que exige proporcionalidade e observância da natureza da obrigação, indicando acórdãos, sem confronto analítico específico.

Requer o provimento do recurso para reconhecer a nulidade do acórdão por violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil; requer, no mérito, afastar a inversão da cláusula penal ou reduzir o percentual; requer aplicar a Taxa

Selic sem cumulação de juros e, subsidiariamente, fixar os juros de mora a partir do trânsito em julgado. Requer ainda o retorno dos autos ao Tribunal de origem para apreciação das teses suscitadas nos embargos de declaração.

Contrarrazões às fls. 1.000-1.015.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de valores, perdas e danos e multa, em que a parte autora pleiteou a resolução por atraso na entrega, a devolução integral das parcelas pagas, a devolução da comissão de corretagem, a incidência de cláusula penal e a fixação de correção e juros. O valor da causa foi fixado em R\$ 43.643,41.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, declarou a rescisão, condenou à restituição integral dos valores pagos, inclusive comissão de corretagem, fixou cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato e estabeleceu correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês desde a citação; fixou honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a sentença, rejeitou a preliminar de ausência de fundamentação, confirmou o atraso e a responsabilidade da vendedora, determinou a restituição integral com comissão de corretagem, admitiu a inversão da cláusula penal conforme Temas n. 970 e 971 do STJ e fixou os juros a partir da citação.

I - Arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC

No recurso especial a parte recorrente alega negativa de prestação jurisdicional por omissão e falta de fundamentação quanto a documentos e teses sobre entrega tempestiva, fato de terceiro, ausência de pretensão resistida, taxa de fruição e Taxa Selic.

O acórdão recorrido entendeu que a sentença foi fundamentada, apreciou os pontos essenciais e aplicou teses repetitivas; os embargos de declaração foram desacolhidos por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade. A decisão de admissibilidade registrou motivação suficiente e ausência de negativa de prestação.

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois a questão referente à omissão, obscuridade, contradição e falta de fundamentação foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu que não há vício invalidante.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 904):

Apreciando os autos, concluiu o Juízo de origem por julgar procedente o pedido, contra o que se insurge a requerida.

De início, vai rejeitada a preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

[...]

No mais, embora a pandemia do Covid-19 possa ter prejudicado o desenvolvimento de inúmeras atividades, cabia à demandada esclarecer quais impactos se deram sobre o seu cronograma de obras, o que não fez, vindo aos autos apenas alegação genérica de que eventual atraso seria decorrente de caso fortuito ou força maior.

II - Arts. 413 e 884 do CC

A recorrente afirma que a inversão da cláusula penal em 10% sobre o valor atualizado do contrato foi desproporcional e gerou enriquecimento sem causa, requerendo arbitramento equitativo.

O acórdão recorrido aplicou as teses dos Temas n. 970 e 971 do STJ para admitir a inversão da cláusula penal diante do atraso na entrega, com retorno ao status quo ante.

A questão referente à inversão e ao arbitramento da cláusula penal está relacionada aos Temas n. 970 e 971 do STJ, razão pela qual não será analisada neste agravo em recurso especial.

III - Arts. 389 e 406 do CC

A parte alega que a atualização deve observar a Taxa Selic, vedada a cumulação com juros, e suscita tese vinculada a julgamentos recentes. O acórdão recorrido fixou correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês desde a citação, sem enfrentar a tese da Selic.

A questão relativa à atualização pela Taxa Selic não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 282 e 356 do STF.

IV - Tema n. 1.002 do STJ (termo inicial dos juros de mora)

A recorrente sustenta, subsidiariamente, que os juros moratórios devem incidir apenas a partir do trânsito em julgado, conforme o Tema n. 1.002 do STJ.

O acórdão recorrido fixou os juros a partir da citação e não apreciou a tese específica do Tema n. 1.002 do STJ.

A questão relativa ao termo inicial dos juros moratórios com base no Tema n. 1.002 do STJ não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 282 do STF e 356 do STF.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial para negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, 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 2.999.083 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0274503-7

Número de Origem:
50088116420228210022

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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

AGRAVANTE : SPE - MC PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

AGRAVADO : FRANCISCO DOS SANTOS KIELING

AGRAVADO : ANALISA ZORZI

ADVOGADA : LETICIA BARON - RS110745A

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 16 de dezembro de 2025