



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3001264 - GO (2025/0278605-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG ATIVO REAL
ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : MARIA MENDES BARBOSA
ADVOGADO : MARCELO XAVIER LIMA - GO060592

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. *"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"* (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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, 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, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3001264 - GO (2025/0278605-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG ATIVO REAL
ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : MARIA MENDES BARBOSA
ADVOGADO : MARCELO XAVIER LIMA - GO060592

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. "*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*" (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

"EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO STJ.

DEVOLUÇÃO IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. MANUTENÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. APELAÇÃO DESPROVIDA.

I. Caso em exame: Trata-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente o pedido de rescisão contratual, atribuindo a culpa exclusiva ao vendedor pela não entrega das obras de infraestrutura no prazo legal, e condenando-o à devolução dos valores pagos pela autora, aplicando-se a Súmula 543 do STJ.

II. Questões em discussão: a) Saber se a rescisão contratual deve ser atribuída à apelada por inadimplência ou ao apelante por descumprimento da obrigação de entrega da obra de infraestrutura. b) Saber se é cabível a aplicação da cláusula penal compensatória e a devolução imediata dos valores pagos pela apelada, sem parcelamento. c) Definir o termo inicial dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos.

III. Razões de decidir: A apelada não pode ser considerada inadimplente, pois obteve decisão judicial que suspendeu a exigibilidade do pagamento das parcelas.

O apelante não comprovou a entrega da totalidade das obras de infraestrutura, incorrendo em inadimplemento contratual, o que justifica a aplicação da Súmula 543 do STJ, determinando a devolução integral e imediata dos valores pagos.

A cláusula penal compensatória é devida, pois o contrato previa penalidade em caso de descumprimento pelo vendedor.

Há violação ao dever de informação quando a adquirente não for cientificada, prévia e ostensivamente, acerca do ônus de suportar o pagamento da corretagem, com destaque do seu valor na discriminação do preço, situação que afasta o direito à devolução deste.

Os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme fixado na sentença e pacificado pela jurisprudência.

IV. Dispositivo e tese: Recurso conhecido e desprovido. “1. A rescisão contratual por culpa do vendedor impõe a devolução imediata e integral dos valores pagos pelo comprador, conforme a Súmula 543 do STJ, sem direito a retenção do valor da comissão de corretagem quando não especificada no contrato. 2. Os juros de mora incidem a partir da citação, em caso de inadimplemento do vendedor.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI; CC, art. 476; Lei 6.766/79; Súmula 543 do STJ.” (fls. 546-547)

Os embargos de declaração opostos foram parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, desprovidos (fls. 590-598).

Nas razões do recurso especial (fls. 602-619), a parte recorrente alega violação aos arts. 182 e 884 do Código Civil e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil.

Sustenta que o acórdão recorrido incorreu em omissão, por não enfrentar, mesmo após a oposição de embargos de declaração, as questões atinentes à interpretação dos artigos 182 e 884 do Código Civil.

Argumenta que a resolução contratual com retorno ao *status quo ante*, cumulada com a inversão da cláusula penal compensatória, caracteriza incompatibilidade lógica e jurídica, além de gerar enriquecimento sem causa e configurar *bis in idem*, pois a devolução integral e corrigida dos valores pagos é suficiente para reparar os prejuízos suportados pela promitente-compradora.

Requer, ao final, concessão de efeito suspensivo.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (fls. 647-674).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não comporta provimento.

Na origem, cuida-se de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com restituição de valores, proposta por MARIA MENDES BARBOSA (promitente-compradora), em razão do não cumprimento, no prazo legal, das obras de infraestrutura do loteamento Setor Solange.

O juízo de primeira instância, cuja decisão foi integralmente mantida pelo Tribunal de Justiça, julgou procedente os pedidos iniciais, declarando a rescisão contratual por culpa exclusiva do réu (promitente-vendedor), condenando-o à devolução imediata e integral dos valores pagos e ao pagamento de multa penal invertida.

De início, não prospera a alegada ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à solução da lide, dessa forma, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia referente à possibilidade de incidência de cláusula penal na espécie, conforme será a seguir abordado.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: EDcl no AgInt no REsp n. 2.114.250/MG, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 4/2/2025, DJEN de 6/3/2025; REsp n. 2.086.697/SP, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025; EDcl no AgInt na Rcl n. 45.542/SP, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 18/2/2025, DJEN de 24/2/2025; e EDcl no AgInt nos EDcl nos EREsp n. 1.859.857/PR, Relator Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES, CORTE ESPECIAL**, julgado em 25/2/2025, DJEN de 12/3/2025.

Melhor sorte não socorre a parte recorrente no tocante à tese da incompatibilidade entre a resolução contratual (com a devolução das quantias pagas) e a inversão da cláusula penal compensatória.

No ponto, o Tribunal de origem manteve a condenação em multa penal compensatória, sob a justificativa de que a culpa pelo desfazimento do negócio recaiu sobre o promitente-vendedor, razão pela qual, além da restituição integral das quantias pagas, incide a cláusula penal livremente pactuada.

Para fundamentar esse entendimento, a Corte estadual invocou a aplicação do Tema 971/STJ, segundo o qual, em contratos de adesão celebrados entre comprador e construtora /incorporadora, existindo cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do adquirente, essa

estipulação deve ser utilizada como critério para fixar a indenização quando o descumprimento for imputado ao vendedor.

A propósito, importa conferir excerto do acórdão recorrido:

"O apelante foi condenado ao pagamento de multa penal invertida em favor da autora, a incidir sobre as parcelas pagas por esta, com correção monetária pelo INPC, desde a data em que as obras deveriam ter sido entregues, mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

O apelante postula pelo afastamento desta ou que incida sobre o preço do lote. Sem razão a recorrente, pois culpa pelo desfazimento recai, sem dúvidas, sobre o promitente vendedor e por isso devem ser restituídos à compradora todos os valores por ela quitados, bem como incide a cláusula penal compensatória livremente pactuada entre as partes.

Como visto, a cláusula penal é compensatória e tem a função de pré fixar os prejuízos advindos da quebra da relação contratual, tal como previsto na cláusula 4.3 do instrumento contratual, in verbis:

"4.2. A multa moratória, indicada no item 4.1.1, será automaticamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data de sua entrada em vigor. 4.3. No caso de distrato nos termos ora tratados, observado o time 4.1.1., serão apuradas as quantias pagas pelo COMPRADOR, e, delas serão descontadas, as despesas e prejuízos incorridos pela VENDEDORA, atualizadas monetariamente, quais sejam: (i) Custos administrativos e de promoção de venda à taxa 30% (trinta por cento) sobre os valores recebidos pela VENDEDORA:"

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 971, decidiu que "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" (R Esp 1614721/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/05/2019, D Je 25/06/2019).

Sobre essa questão confira-se a jurisprudência deste Tribunal:

(...)

Assim, a multa penal deve incidir sobre os valores pagos pela compradora, por se tratar da real quantia gasta pelo pagamento do contrato, e não sobre o valor do imóvel." (fls. 554-555)

Dessa forma, a conclusão adotada na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ, firmada sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que, *"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"* (**Tema 971/STJ**). Nessa lógica:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTS. 489, § 1º, IV E VI, E 1.022, PARÁGRAFO ÚNICO, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. FORTUITO EXTERNO. NÃO VERIFICAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA N. 971 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa da prestação jurisdicional.

2. *Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.*

3. *'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' (Tema n. 971 do STJ).*

4. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.000.286/RJ, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024)

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO EXTERNO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA 971/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA Nº 284/STF.

1. *As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.*

2. *Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).*

3. *"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" (Súmula 543/STJ).*

4. *A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas em desfavor do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.*

5. *A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado ou sobre o qual recaia o dissídio jurisprudencial atrai a aplicação do óbice contido na Súmula nº 284/STF.*

6. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.919.381/RJ, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, j. 28/11/2022, DJe de 2/12/2022)

Assim, constata-se que o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, de modo a atrair o óbice processual sedimentado no verbete da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, *b*, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial, motivo pelo qual reputo prejudicado o pedido de efeito suspensivo.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.001.264 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0278605-8

Número de Origem:

510025609 51002560920228090149

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 : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG ATIVO REAL

ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVADO : MARIA MENDES BARBOSA

ADVOGADO : MARCELO XAVIER LIMA - GO060592

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, 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, 27 de outubro de 2025