



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3027425 - BA(2025/0320097-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : EMILIA CARNEIRO DE SOUZA
ADVOGADOS : CAMILA TRABUCO DE OLIVEIRA - BA025632
ISABELLE APARECIDA LIMA MARTINS - BA038881
AGRAVANTE : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA
AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808
AGRAVADO : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA
AGRAVADO : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808
AGRAVADO : EMILIA CARNEIRO DE SOUZA
ADVOGADOS : CAMILA TRABUCO DE OLIVEIRA - BA025632
ISABELLE APARECIDA LIMA MARTINS - BA038881
MAÍRA FERNANDA DIAS LOBO - BA080806

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. INCIDÊNCIA DE SÚMULAS IMPEDITIVAS E AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 211, 5 e 7 do STJ, e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de imóvel, com pedidos de reembolso total, multa contratual e dano moral.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato por culpa da vendedora, determinou devolução integral dos valores pagos com correção e

juros, aplicou multa contratual de 20%, e fixou custas e honorários em 15%.

4. A Corte de origem reformou parcialmente para incluir indenização por dano moral em R\$ 10.000,00, manteve os demais termos e majorou os honorários para 20%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se o art. 475 do CC permite retenção moderada na resolução do contrato; (ii) saber se o art. 409 do CC impede a cumulação de cláusula penal com restituição integral; (iii) saber se os arts. 421, 422 e 113 do CC afastam a multa de 20% por função social, boa-fé objetiva e interpretação contextual; (iv) saber se o art. 421-A, § 1º, do CC impõe interpretação literal e respeito à alocação de riscos pactuada; (v) saber se os arts. 14, § 3º, II, e 6º, VI, do CDC afastam a responsabilidade objetiva e o dano moral por excludentes legais; (vi) saber se os arts. 186 e 927 do CC vedam dano moral por mero inadimplemento contratual; (vii) saber se o art. 944 do CC impõe redução do quantum por desproporção à extensão do dano; e (viii) saber se os arts. 85, §§ 2º e 8º, e 86, *caput*, do CPC exigem sucumbência recíproca e honorários proporcionais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão das conclusões sobre culpa pelo inadimplemento, restituição integral e multa contratual demanda reexame de provas e de cláusulas contratuais, o que atrai os óbices das Súmulas n. 7 e 5 do STJ; ademais, o acórdão está conforme a orientação da Súmula n. 543 do STJ fazendo incidir a Súmula n. 83 do STJ.

7. A alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais e dos honorários pressupõe reexame fático-probatório, inviável em recurso especial, por incidência da Súmula n. 7 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, e, ademais, é prejudicado quando a questão esbarra na Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais na discussão sobre culpa pelo inadimplemento, restituição integral e multa contratual, incidindo, ainda, a Súmula n. 83 do STJ diante da conformidade do acórdão com a Súmula n. 543 do STJ. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à revisão da distribuição da sucumbência e dos honorários. 3. O conhecimento pela alínea *c* é inviável sem cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo o dissídio prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 113, 186, 409, 421, 421-A, § 1º, 422, 475, 927 e 944; CDC, arts. 14, § 3º, II, e 6º, VI; CPC, arts. 85, §§ 2º e 8º, 86, *caput*, 1.022, 1.025 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 543; STJ, AREsp n. 2.503.907/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 3/11/2025; STJ, REsp n. 2.172.263/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.952.810/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.189.349/SP, relator Ministro Antonio

Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

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, negar provimento ao recurso, 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 3027425 - BA(2025/0320097-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : EMILIA CARNEIRO DE SOUZA
ADVOGADOS : CAMILA TRABUCO DE OLIVEIRA - BA025632
ISABELLE APARECIDA LIMA MARTINS - BA038881
AGRAVANTE : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA
AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808
AGRAVADO : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA
AGRAVADO : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808
AGRAVADO : EMILIA CARNEIRO DE SOUZA
ADVOGADOS : CAMILA TRABUCO DE OLIVEIRA - BA025632
ISABELLE APARECIDA LIMA MARTINS - BA038881
MAÍRA FERNANDA DIAS LOBO - BA080806

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. INCIDÊNCIA DE SÚMULAS IMPEDITIVAS E AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 211, 5 e 7 do STJ, e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de imóvel, com pedidos de reembolso total, multa contratual e dano moral.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato por culpa da vendedora, determinou devolução integral dos valores pagos com correção e

juros, aplicou multa contratual de 20%, e fixou custas e honorários em 15%.

4. A Corte de origem reformou parcialmente para incluir indenização por dano moral em R\$ 10.000,00, manteve os demais termos e majorou os honorários para 20%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se o art. 475 do CC permite retenção moderada na resolução do contrato; (ii) saber se o art. 409 do CC impede a cumulação de cláusula penal com restituição integral; (iii) saber se os arts. 421, 422 e 113 do CC afastam a multa de 20% por função social, boa-fé objetiva e interpretação contextual; (iv) saber se o art. 421-A, § 1º, do CC impõe interpretação literal e respeito à alocação de riscos pactuada; (v) saber se os arts. 14, § 3º, II, e 6º, VI, do CDC afastam a responsabilidade objetiva e o dano moral por excludentes legais; (vi) saber se os arts. 186 e 927 do CC vedam dano moral por mero inadimplemento contratual; (vii) saber se o art. 944 do CC impõe redução do quantum por desproporção à extensão do dano; e (viii) saber se os arts. 85, §§ 2º e 8º, e 86, *caput*, do CPC exigem sucumbência recíproca e honorários proporcionais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão das conclusões sobre culpa pelo inadimplemento, restituição integral e multa contratual demanda reexame de provas e de cláusulas contratuais, o que atrai os óbices das Súmulas n. 7 e 5 do STJ; ademais, o acórdão está conforme a orientação da Súmula n. 543 do STJ fazendo incidir a Súmula n. 83 do STJ.

7. A alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais e dos honorários pressupõe reexame fático-probatório, inviável em recurso especial, por incidência da Súmula n. 7 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, e, ademais, é prejudicado quando a questão esbarra na Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais na discussão sobre culpa pelo inadimplemento, restituição integral e multa contratual, incidindo, ainda, a Súmula n. 83 do STJ diante da conformidade do acórdão com a Súmula n. 543 do STJ. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à revisão da distribuição da sucumbência e dos honorários. 3. O conhecimento pela alínea *c* é inviável sem cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo o dissídio prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 113, 186, 409, 421, 421-A, § 1º, 422, 475, 927 e 944; CDC, arts. 14, § 3º, II, e 6º, VI; CPC, arts. 85, §§ 2º e 8º, 86, *caput*, 1.022, 1.025 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 543; STJ, AREsp n. 2.503.907/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 3/11/2025; STJ, REsp n. 2.172.263/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.952.810/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.189.349/SP, relator Ministro Antonio

Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 211 do STJ quanto à alegada violação dos arts. 186, 927 e 944, todos do Código Civil, por incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à alegada violação dos arts. 85, §§ 2º e 8º, e 86, *caput*, do Código de Processo Civil, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à alegada violação dos arts. 113, 409, 421, 421-A, § 1º, 422 e 475, todos do Código Civil, por incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à alegada violação dos arts. 14, § 3º, II, e 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor, e por prejudicialidade da análise do dissídio jurisprudencial fundado na alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal (fls. 658-668).

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* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia em apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual *c/c* restituição de valores e indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 547-548):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO STJ. INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL. PREVISÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DEVER DE INDENIZAR. DANO MORAL CONFIGURADO. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA RÉ CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. I. Nos casos de rescisão contratual por culpa do promitente vendedor, o Superior Tribunal de Justiça entende ser devida a imediata e integral restituição dos valores pagos, nos termos da Súmula nº. 543. II. Considerando a previsão de cláusula penal, no contrato entabulado entre as partes, acertado o posicionamento adotado pelo juízo de origem, que fixou a multa rescisória no valor de 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos pela promitente compradora, como penalidade devida pela parte ré, razoável e proporcional, considerando que deu causa à rescisão do contrato. III. O longo período de atraso nas obras do empreendimento deu azo à frustração da legítima expectativa daquela que, confiando na conduta da empresa que promete a entrega tempestiva de unidade imóvel objeto de posterior moradia, faz relevante investimento financeiro, afigurando-se legítimo o reconhecimento dos danos extrapatrimoniais vindicados. IV. Arbitra-se o quantum indenizatório no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, posto que não se mostra excessivo a ponto de caracterizar um enriquecimento sem causa, nem tão baixo a ponto de macular o caráter repressivo-pedagógico próprio da indenização por dano moral. V. Recurso da autora parcialmente provido, para condenar a ré ao pagamento de indenização por dano moral. Recurso da ré não provido. Sentença parcialmente reformada.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls.

601-603):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. MULTA COMPENSATÓRIA. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME Embargos de declaração opostos por S A N T A M Ô N I C A E M P R E E N D I M E N T O S E P A R T I C I P A Ç Õ E S S P E L T D A . e L I Z C O N S T R U Ç Õ E S E M P R E E N D I M E N T O S E P A R T I C I P A Ç Õ E S L T D A . contra acórdão da Quinta Câmara Cível que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos materiais e morais, movida por EMILIA CARNEIRO DE SOUZA, reconheceu a culpa exclusiva da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, determinou a devolução integral das quantias pagas, fixou multa compensatória e indenização por danos morais,

reformando parcialmente a sentença. As embargantes alegam contradição quanto à caracterização da culpa, erro na aplicação da cláusula penal, omissão sobre deduções contratuais e critérios de sucumbência, e ausência de fundamentação do valor fixado a título de dano moral, requerendo também o prequestionamento expresso da matéria. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há cinco questões em discussão nos embargos de declaração: (i) definir se houve contradição na caracterização da culpa da construtora pela rescisão contratual; (ii) determinar se houve omissão quanto à aplicação da cláusula penal; (iii) verificar eventual omissão sobre a possibilidade de dedução de valores e parcelamento da restituição; (iv) avaliar se houve omissão sobre a distribuição dos ônus da sucumbência; e (v) apurar eventual ausência de fundamentação do quantum fixado a título de indenização por danos morais. III. RAZÕES DE DECIDIR O acórdão embargado reconhece expressamente que o atraso na entrega do imóvel adquirido pela autora configura inadimplemento contratual imputável exclusivamente à construtora, já que até a data da propositura da ação não houve entrega das chaves, mesmo transcorrido o prazo de tolerância. A existência de habite-se relativo a outras torres do empreendimento (Le Portier e Monte Carlo) não afasta a mora em relação à unidade específica adquirida pela autora (Torre Saint Roman), tampouco exime a responsabilidade contratual da construtora. A aplicação da multa compensatória de 20% encontra respaldo na cláusula contratual e está devidamente justificada pela culpa atribuída à construtora, inexistindo qualquer contradição ou omissão a esse respeito. O acórdão também se manifesta sobre os critérios para restituição dos valores pagos, não havendo omissão sobre possibilidade de deduções ou parcelamento, tampouco sobre a ausência de previsão contratual para tanto. A distribuição dos ônus de sucumbência está justificada com base no total improvimento do recurso da ré e no parcial provimento do recurso da autora, o que justifica a fixação dos honorários de sucumbência exclusivamente em desfavor da ré. O quantum indenizatório fixado a título de danos morais está devidamente fundamentado nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando o longo atraso na entrega do imóvel e a frustração da legítima expectativa da adquirente. A mera insatisfação com a decisão não autoriza o uso dos embargos de declaração como via recursal para rediscussão do mérito, sendo ausentes os vícios previstos no art. 1.022 do CPC. A jurisprudência do STJ reconhece que, para fins de prequestionamento, é suficiente a oposição de embargos de declaração, ainda que rejeitados, nos termos do art. 1.025 do CPC. IV. DISPOSITIVO E TESE Embargos de declaração rejeitados. Tese de julgamento: A caracterização da mora da construtora decorre da ausência de entrega efetiva das chaves no prazo contratual, não se confundindo com a mera expedição do habite-se. A multa compensatória é devida quando há culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, conforme previsão contratual expressa. A indenização por danos morais é cabível diante da frustração da legítima expectativa do consumidor quanto à entrega do imóvel adquirido. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da causa e somente são cabíveis para suprir

omissão, obscuridade, contradição ou erro material. O prequestionamento está configurado com a simples oposição dos embargos, nos termos do art. 1.025 do CPC.

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

a) 475 do Código Civil, porque o acórdão determinou a devolução integral dos valores sem qualquer retenção proporcional por serviços e custos efetivos do empreendimento, contrariando a possibilidade de resolução com retenção moderada;

b) 409 do Código Civil, já que a cláusula penal teria função substitutiva e impediria cumulação com restituição integral, devendo afastar o alegado *bis in idem*;

c) 421, 422 e 113 do Código Civil, pois a aplicação da multa compensatória de 20% em favor da compradora desconsiderou a função social do contrato, a boa-fé objetiva e a interpretação conforme o contexto obrigacional;

d) 421-A, § 1º, do Código Civil, porquanto a interpretação e aplicação da cláusula penal não observaram a literalidade e a alocação de risco pactuada entre as partes;

e) 14, § 3º, II, e 6º, VI, da Lei n. 8.078/1990, uma vez que o acórdão reconheceu falha do serviço e dano moral sem examinar as excludentes legais de responsabilidade, como culpa exclusiva de terceiro e caso fortuito/força maior, imputando dever de indenizar indevido;

f) 186 e 927 do Código Civil, visto que não houve ato ilícito imputável à vendedora, nem comprovação de dano a direito da personalidade, mas mero inadimplemento contratual, o que afastaria a indenização moral;

g) 944 do Código Civil, porque o quantum indenizatório por dano moral foi fixado sem demonstração de prejuízo anormal, em desconformidade com a extensão do dano e,

h) 85, §§ 2º e 8º, e 86, caput, do Código de Processo Civil, já que a distribuição das verbas de sucumbência e a fixação dos honorários teria desconsiderado a sucumbência recíproca e critérios de proporcionalidade.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela inexistência de sucumbência recíproca e pela configuração de dano moral em atraso de obra sem particularidades, divergiu do entendimento consolidado em AgInt no AREsp 1.304.647/SP e AgInt no REsp 1.770.908/PR quanto ao critério de distribuição pelo número de pedidos, e em AgInt no REsp 1.827.064/SP, AgInt no AREsp 2.009.274/DF e AgInt no AREsp 1.667.103/SP quanto à inexistência de dano moral no mero descumprimento contratual (fls. 634-635 e 631-632).

Requer o provimento do recurso para que se afaste a multa compensatória de 20% e se reconheça a inexistência de culpa da recorrente pela rescisão; requer ainda o provimento do recurso para que se afaste a devolução integral, se mantida a multa, evitando cumulação indevida, se reconheça a retenção entre 10% e 25% por despesas administrativas e custos contratuais, se afaste a responsabilidade objetiva por excludentes legais, se reduzam os honorários nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, e se condene a parte recorrida ao pagamento de custas e honorários recursais (fl. 636).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c pedido de restituição de valores e indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou, entre outros, o depósito judicial dos valores com juros, bloqueio da matrícula, rescisão com reembolso total incluindo comissão de corretagem, multa de 20% sobre o valor pago, indenização por danos morais não inferior a cinquenta salários mínimos, inversão do ônus da prova e intimação para informação sobre banco garantidor, além de custas e honorários (fls. 681-682).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo, sem resolução de mérito, em relação à LIZ CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., declarou rescindido o contrato por culpa da SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., determinou a devolução de todos os valores pagos, com correção pelo INPC a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, e condenou a demandada ao pagamento de multa contratual de 20% sobre os valores pagos, além de custas e honorários fixados em 15% sobre o valor da condenação (fl. 550).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para incluir a condenação ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00 e manteve, no mais, a decisão, majorando os honorários para 20% sobre o valor da condenação (fls. 547-548).

II - Arts. 113, 186, 409, 421, 421-A, 422, 927 e 944, todos do Código Civil e 14, § 3º, II, e 6º, VI, da Lei n. 8.078/1990

A recorrente alega que houve violação dos referidos dispositivos infraconstitucionais, porque o acórdão recorrido teria admitido a restituição integral de valores em favor do recorrido, com a incidência de cláusula penal, o que atentaria contra a função social e o princípio da boa-fé objetiva.

O acórdão recorrido considerou que a recorrente não cumpriu o prazo previsto de entrega do empreendimento imobiliário, já incluído o prazo de

tolerância, cuja previsão inicial era 2016 e, até o ajuizamento da ação, em 2019, não havia se concretizado a entrega das chaves.

Portanto, o inadimplemento contratual decorreu, de acordo com o acórdão recorrido, de culpa exclusiva da recorrente, que atrasou a entrega do empreendimento.

No caso, para apurar violação dos referidos dispositivos infraconstitucionais, ou seja, se é razoável ou não a restituição integral dos valores e a aplicação de penalidade em razão do inadimplemento, haveria necessidade de reexame do conjunto fático e probatório.

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.

Apenas com o reexame das provas, seria possível apurar se o inadimplemento é culposos ou involuntário, ou seja, se a recorrente deve se submeter a penalidades em função do atraso na entrega do empreendimento.

A modificação da questão relativa a culpa pelo inadimplemento demandaria o reexame do contexto fático probatório. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. APLICAÇÃO DO CDC. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO

EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por Invest Bridge do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização

por danos morais, ajuizada em razão da não conclusão de empreendimento imobiliário. A agravante alegou a aplicabilidade do art. 32, § 2º, da Lei 4.591/64 e da Súmula 543/STJ em favor da tese de arrependimento do comprador.

II.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a rescisão contratual decorreu de arrependimento do comprador ou de inadimplemento do promitente vendedor; (ii) verificar se o recurso especial poderia ser conhecido para afastar a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, sob a alegação de error iuris na valoração das provas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Tribunal de origem reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, imputando a culpa exclusiva ao promitente vendedor pelo atraso na entrega do empreendimento.

4. A jurisprudência consolidada do STJ (Súmula 543) estabelece que, em caso de culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à restituição integral das parcelas pagas.

5. A modificação das conclusões quanto à culpa contratual demanda reexame de cláusulas contratuais e do acervo probatório, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

6. A mera alegação de error iuris não é suficiente para afastar tais impedimentos, sendo necessário demonstrar objetivamente que o acórdão recorrido fixou fatos incontroversos passíveis de simples reavaliação jurídica, o que não ocorreu.

7. A função uniformizadora do recurso especial não autoriza sua utilização para rejugamento de fatos e provas ou reinterpretação de contratos.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo em recurso especial não conhecido. (AREsp n. 2.503.907/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Além do referido óbice, o acórdão recorrido está em absoluta consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

No caso de inadimplemento por culpa exclusiva da vendedora, a restituição dos valores deve ser imediata e integral, conforme Súmula n. 543 do STJ, que se aplica a contratos anteriores a 2018, como no caso.

Em relação à multa, também é devida. A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL. INTERMEDIACÃO POR SOCIEDADE IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA. LIMITES. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. LUCROS CESSANTES. COMPATIBILIDADE. CUMULAÇÃO POSSÍVEL. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.

Recurso especial de Rubra Imóveis Ltda. 1. Tratando-se de sociedade imobiliária que atua como mera intermediadora em negócio de promessa de compra e venda de imóvel, sua responsabilidade restringe-se, em regra, ao serviço de corretagem prestado, nos termos do art. 723 do Código Civil e da Lei nº 6.530/78.

2. Descabida a extensão automática da solidariedade da imobiliária pelas obrigações da construtora, notadamente quanto à entrega do imóvel, sob o fundamento genérico de participação na cadeia de consumo, quando não demonstrada falha específica no dever de informação, pertencimento ao mesmo grupo econômico ou integração efetiva à cadeia de fornecimento do produto imobiliário.

3. Mantida a responsabilidade da corretora pela devolução da comissão de corretagem, em face da rescisão do negócio principal por culpa exclusiva da vendedora.

4. Recurso especial provido.

Recurso especial de Douglas Rodrigues e Jéssica Bueno Rodrigues.

1. Segundo orientação jurisprudencial consolidada desta Corte Superior (Tema 996/STJ), o descumprimento do prazo para entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, gera ao comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem.

2. Aplicável a *ratio decidendi* do Tema 996/STJ também às hipóteses de rescisão contratual por culpa da vendedora, porquanto os lucros cessantes visam reparar o dano sofrido durante o período de mora, desde o término do prazo de tolerância até a efetiva rescisão do contrato.

3. Recurso especial provido. (REsp n. 2.172.263/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

III - Arts. 85, §§ 2º e 8º, e 86, *caput*, do Código de Processo Civil

Por fim, no que se refere à suscitada violação do art. 86 do Código de Processo Civil, verifica-se que, versando a controvérsia acerca da distribuição da sucumbência, o Tribunal *a quo*, soberano no contexto fático-probatório, concluiu que, em razão do improvimento total do apelo, não há que se cogitar em sucumbência recíproca.

Aliás, para adotar conclusões diversas das de origem e acolher a tese recursal de indevida distribuição dos ônus de sucumbência, seria imprescindível o reexame fático-probatório dos autos, medida que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. REVISÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO. POSSIBILIDADE. CAUSALIDADE. DISTRIBUIÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA DAS PARTES. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais é devida, mesmo em casos de extinção do processo sem resolução do mérito, mediante a verificação da sucumbência e aplicação do princípio da causalidade. Precedentes.

2. Conforme a jurisprudência desta Corte, não é possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca e a fixação do respectivo quantum, por implicar incursão no suporte fático-probatório dos autos, óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.952.810/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 28/2/2023, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTENTE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIOS DA SUCUMBÊNCIA E DA CAUSALIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA N. 7/STJ. ART. 85, § 11, DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE. PRECEDENTE. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O entendimento consolidado no âmbito deste Tribunal Superior é no sentido de que a decisão que estabelece a obrigação de suportar as despesas do processo - inclusive os honorários advocatícios - deve pautar-se pelos princípios da sucumbência e da causalidade. In casu, o Tribunal de origem concluiu que "o apelado não deu causa, direta ou indiretamente, ao resultado obtido pela respectiva execução individual, nem lhe seria dado razoavelmente prever a verificação desse resultado no momento em que compareceu a juízo" (e-STJ fl. 612). Incide a Súmula n. 83/STJ quanto à aplicação do princípio da causalidade no caso concreto.

3. Revisar a conclusão do Tribunal de origem acerca da distribuição dos ônus da sucumbenciais, feita com base no princípio da causalidade, encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. Precedentes.

4. Incabível a aplicação da regra disposta no artigo 85, § 11, do CPC/2015, seja em razão dos termos do próprio dispositivo, considerando que não houve honorários fixados anteriormente ao acórdão recorrido, seja pela ausência, no caso concreto, dos requisitos estabelecidos quando do julgamento do AgInt nos EREsp n. 1.539.725/DF.

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.189.349/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022.)

IV - Dissídio Jurisprudencial

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

Ademais, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no

AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

V - Conclusão

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

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão do alcance do limite máximo previsto no § 2º do referido artigo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.027.425 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0320097-6

Número de Origem:
80107189220198050080

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 : EMILIA CARNEIRO DE SOUZA

ADVOGADOS : CAMILA TRABUCO DE OLIVEIRA - BA025632

ISABELLE APARECIDA LIMA MARTINS - BA038881

AGRAVANTE : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA

AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA

ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770

CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820

ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808

AGRAVADO : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA

AGRAVADO : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA

ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770

ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808

AGRAVADO : EMILIA CARNEIRO DE SOUZA

ADVOGADOS : CAMILA TRABUCO DE OLIVEIRA - BA025632

ISABELLE APARECIDA LIMA MARTINS - BA038881

MAÍRA FERNANDA DIAS LOBO - BA080806

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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