



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3048859 - PB (2025/0340840-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192
AGRAVADO : JOSUE ZUMBE DE ANDRADE
ADVOGADA : VIVIAN STEVE DE LIMA - PB012772

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Estando a decisão recorrida em consonância com o entendimento desta Corte, aplicável a Súmula n. 83/STJ.
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
4. A deficiência na fundamentação, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

II. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3048859 - PB(2025/0340840-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192
AGRAVADO : JOSUE ZUMBE DE ANDRADE
ADVOGADA : VIVIAN STEVE DE LIMA - PB012772

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Estando a decisão recorrida em consonância com o entendimento desta Corte, aplicável a Súmula n. 83/STJ.
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
4. A deficiência na fundamentação, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial(Súmula n. 284/STF).

II. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso

especial em razão da ausência de prequestionamento, com aplicação da Súmula n. 211 do STJ (fl. 303).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 230):

APELAÇÃO CÍVEL. IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA. PRELIMINAR ARGUIDA EM CONTRARRAZÕES AO APELO. REJEIÇÃO. ALEGAÇÃO DE SENTENÇA EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. REJEIÇÃO. MÉRITO. RESCISÃO CONTRATUAL. OBRA NÃO ENTREGUE NO PRAZO ASSINALADO. COMPROVAÇÃO. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS EM DECORRÊNCIA DO ATRASO. CLÁUSULA PENAL ESTABELECIDA EM FAVOR DO PROMITENTE COMPRADOR. APLICAÇÃO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALORES RAZOÁVEIS E PROPORCIONAIS. MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Ao impugnar a concessão da gratuidade, o apelado não produziu prova a respeito da suposta capacidade econômica do apelante. Assim, cuidando o apelante de juntar provas de sua carência de recursos, o deferimento da Justiça Gratuita é a medida que se impõe.

Rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença, em razão de ser extra petita, uma vez que tendo a inicial requerido a condenação da promovida em lucros cessantes e não podendo esta coexistir com a cláusula penal, decidiu o magistrado adstrito às circunstâncias fáticas e ao pedido constante nos autos.

Mostra-se legítima a restituição ao autor da quantia dos valores pagos, em razão do atraso na entrega da obra.

Ademais, cabível o dano moral, tendo em vista que houve uma frustração experimentada pelo autor com os percalços para o cumprimento do contrato, além de o referido imóvel ter sido vendido a terceira pessoa, não existindo no processo nenhuma documentação ou notificação ao consumidor, ora promovente, sobre o ocorrido, o que viola, também, o dever de transparência nas relações de consumo.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 268-273).

Nas razões do recurso especial (fls. 282-297), interposto com fundamento no art. 105, III, “a”, da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 125 e 476 do CC, pois, como a parte recorrida estava inadimplente, é indevida qualquer indenização ante a exceção do contrato não cumprido,

(ii) arts. 186 e 197 do CC, argumentando ser impossível presumir os danos morais bem como referindo a ausência de demonstração dos danos efetivamente sofridos pelo recorrido,

(iii) arts. 10, 141, 322 e 492 do CPC, visto que *“Através do recurso de apelação, a ora Recorrente suscitou a nulidade da sentença haja vista que extrapolou os limites da lide (julgamento extra petita), posto que estabeleceu a inversão de cláusula contratual em desfavor da Recorrida para fins de arbitramento de multa, sem que houvesse, no entanto, pedido específico de inversão da cláusula contratual (5.1) na petição inicial”* (fl. 293), e

(iv) arts. 85, 140 e 371, do CPC.

No agravo (fls. 305-317), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada (fl. 319).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia tem origem em ação de indenização por danos materiais e morais, cumulada com rescisão contratual, proposta por promitente comprador em razão de atraso na entrega de imóvel. O Tribunal de Justiça da Paraíba manteve a sentença que declarou a rescisão, determinou a restituição integral das parcelas pagas, aplicou cláusula penal em favor do consumidor (Tema Repetitivo n. 971/STJ) e fixou indenização por danos morais, destacando atraso excessivo, venda do imóvel a terceiro sem notificação e violação do dever de transparência nas relações de consumo.

Quanto à inversão da cláusula penal, nenhum reparo à decisão recorrida, estando de acordo com a tese fixada no Tema n. 971/STJ. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DE MULTA PREVISTA EM DESFAVOR DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO AGENTE FINANCEIRO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "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" (Tema n. 971 do STJ).

2. Agindo a Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente executor e operador de políticas públicas para a promoção de moradia para consumidores de baixa renda, deve responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao consumidor em razão do atraso na entrega do imóvel.

3. Havendo cláusula penal em favor da Caixa Econômica Federal, é legítima a condenação solidária pelo pagamento de valores devidos pela construtora a título de inversão da cláusula penal.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.871.457/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIROS. INOCORRÊNCIA.

RISCO DO EMPREENDIMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. APLICABILIDADE DO TEMA 971/STJ. DEVOLUÇÃO DA CORRETAGEM. POSSIBILIDADE. TEMA 938/STJ. REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, decorrente de exigências administrativas, entraves burocráticos e pandemia da Covid-19, não configura fortuito externo nem culpa exclusiva de terceiros, mas integra o risco da atividade econômica desenvolvida pela incorporadora.

2. Reconhecida a culpa exclusiva da vendedora, impõe-se a restituição integral e imediata das parcelas pagas pela adquirente, nos termos da Súmula 543/STJ.

3. É cabível a inversão da cláusula penal em desfavor da promitente vendedora, conforme entendimento firmado no Tema 971/STJ, de modo a assegurar equilíbrio contratual.

4. A restituição das despesas com corretagem é devida quando a resolução contratual decorre de inadimplemento da vendedora, consoante orientação consolidada no Tema 938/STJ.

5. A pretensão de revisão da conclusão quanto à inexistência de fortuito externo, à restituição integral das parcelas e à responsabilidade pelo pagamento da corretagem demandaria o reexame do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, o que é vedado pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.548.608/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Incide, no caso, a Súmula n. 83 do STJ.

No tocante à alegação de exceção do contrato não cumprido, a parte recorrente não rebateu, de modo específico, os seguintes fundamentos do acórdão (fl. 232):

Frise-se que a situação de descumprimento do contrato mostra-se como irrelevante para o regular deslinde da causa, isso porque quando a apelada deixou de cumprir com as normas do contrato, a obra já se encontrava em atraso, assim, reafirmando-se a irrelevância do detalhe, uma vez que a apelante já havia esgotado o prazo contratual de entrega quando da inadimplência da recorrida.

Assim, a incidência da exceção do contrato atua a favor da compradora, haja vista que a mora da construtora na entrega do imóvel foi anterior à da apelada.

A ausência de impugnação específica de fundamento independente e suficiente para manter o acórdão combatido, referente ao fato de que, quando a recorrida deixou de pagar a obra já estava em atraso, leva à inadmissão do recurso, tendo em vista o teor da Súmula n. 283/STF.

Referida súmula também incide quanto às alegações de não comprovação/impossibilidade de fixação de danos morais, pois o acórdão reconheceu o dano moral não apenas pelo atraso, mas também pela venda do imóvel a terceiro,

sem qualquer documentação ou notificação ao consumidor, violando o dever de transparência (fl. 233). Esse fundamento autônomo, suficiente por si só para manter a condenação por danos morais, não foi especificamente impugnado nas razões do recurso especial.

Ademais, a revisão da conclusão quanto à configuração dos danos morais demanda reexame do acervo fático-probatório (atraso excessivo, venda a terceiros, ausência de transparência), o que atrai o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Com relação aos arts. 85, 140 e 371, a peça recursal não esclareceu de que forma tais dispositivos teriam sido violados, tampouco como dariam amparo a qualquer tese recursal, não servindo para tal propósito a citação genérica de normas, sem argumentação clara e associada às razões de decidir do aresto impugnado.

Limitando-se a parte recorrente a afirmar ofensa a dispositivos de lei sem, contudo, demonstrar a suposta violação ou a correta interpretação, há evidente deficiência na fundamentação, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.048.859 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0340840-7

Número de Origem:
08016501320168152001 8016501320168152001

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192

AGRAVADO : JOSUE ZUMBE DE ANDRADE

ADVOGADA : VIVIAN STEVE DE LIMA - PB012772

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026