



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054076 - MG (2025/0361669-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FELIPE MEIRA CAMPOLINA
ADVOGADOS : RAFAEL OLIVEIRA CINTRA DE SOUZA - MG214976
KILDARE EUSTAQUIO CANUTO DE SOUSA - MG083735
AGRAVADO : MICHELE ALINE BARBOSA
ADVOGADO : JULIA PROVIDELLI DE MORAES - MG180349

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA REGULARIZAÇÃO. *REFORMATIO IN PEJUS*. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CLÁUSULA PENAL E ATRIBUIÇÃO DE CULPA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão proferido em ação de rescisão de promessa de compra e venda cumulada com indenização.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) há *reformatio in pejus* na fixação de multa contratual sem recurso da parte beneficiada; (ii) é possível exigir cláusula penal sobre o saldo devedor sob a tese de culpa da compradora por pendência cadastral.
3. A tese de *reformatio in pejus* não pode ser analisada no especial por ausência de prévia discussão no Tribunal estadual, que nem mesmo foi suscitada nos embargos de declaração opostos pelo ora recorrente, incidindo, por analogia, as Súmulas 282 e 356/STF.
4. A pretensão de reatribuir a responsabilidade pelo desfazimento do negócio e de aplicar a cláusula penal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054076 - MG (2025/0361669-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FELIPE MEIRA CAMPOLINA
ADVOGADOS : RAFAEL OLIVEIRA CINTRA DE SOUZA - MG214976
KILDARE EUSTAQUIO CANUTO DE SOUSA - MG083735
AGRAVADO : MICHELE ALINE BARBOSA
ADVOGADO : JULIA PROVIDELLI DE MORAES - MG180349

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA REGULARIZAÇÃO. *REFORMATIO IN PEJUS*. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CLÁUSULA PENAL E ATRIBUIÇÃO DE CULPA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão proferido em ação de rescisão de promessa de compra e venda cumulada com indenização.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) há *reformatio in pejus* na fixação de multa contratual sem recurso da parte beneficiada; (ii) é possível exigir cláusula penal sobre o saldo devedor sob a tese de culpa da compradora por pendência cadastral.
3. A tese de *reformatio in pejus* não pode ser analisada no especial por ausência de prévia discussão no Tribunal estadual, que nem mesmo foi suscitada nos embargos de declaração opostos pelo ora recorrente, incidindo, por analogia, as Súmulas 282 e 356/STF.
4. A pretensão de reatribuir a responsabilidade pelo desfazimento do negócio e de aplicar a cláusula penal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FELIPE MEIRA CAMPOLINA (FELIPE) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com

fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CULPA PELO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO - ADIANTAMENTO VS ARRAS - MULTA RESCISÓRIA - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - CONDENAÇÃO SUCUMBENCIAL. Quando impossibilidade de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou pelo Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) decorre de pendência no próprio imóvel objeto da promessa de compra e venda e isso constitui causa preponderante da rescisão, a culpa pelo desfazimento do negócio deve ser atribuída ao promitente vendedor. Por não ser presumível arras ou sinal, respectivo tratamento jurídico a pagamento inicial feito por promitente comprador depende de expressa pactuação a respeito. Havendo previsão contratual, aquele que deu causa ao desfazimento do negócio deve arcar com a multa rescisória. Compensação por dano moral exige comprovação de situação efetivamente capaz de atingir, de maneira juridicamente relevante, bem integrante da personalidade, não bastando prejuízo na esfera patrimonial, descumprimento de obrigação ou dever contratual e nem meros aborrecimentos. Havendo sucumbência recíproca, o ônus de pagamentos das custas deve ser proporcionalmente distribuído e ambas as partes condenadas a pagar honorários advocatícios (e-STJ, fl. 1.095).

Nas razões do presente agravo, FELIPE defendeu o prequestionamento das questões veiculadas no recurso especial, cuja solução independe do reexame de provas.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por MICHELE ALINE BARBOSA contra FELIPE, alegando atraso na entrega da unidade negociada.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, para (i) condenar a parte ré a restituição dos valores pagos, qual seja, R\$ 21.000,00 [vinte e um mil reais] de forma simples e R\$ 8.000,00 [oito mil reais] de forma dobrada, atualizados pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça do TJMG, que incidirá desde a data do desembolso de cada parcela, devidamente acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; (ii) condenar a parte ré ao pagamento de indenização

por danos morais, no importe de R\$ 5.000,00 [cinco mil reais], corrigidos monetariamente por índice adotado pela corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais, a partir da data de prolação da sentença acrescida de juros de mora de 1% a partir da citação; e (iii) condenar a parte ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação (e-STJ, fls. 827-840).

Irresignado, FELIPE apelou, e o recurso foi provido, em parte, pelo TJMG, a fim de (a) determinar a restituição da integralidade dos valores pagos de forma simples, acrescidos de 10% a título de multa contratual; (b) afastar a indenização por danos morais; (c) distribuir meio a meio as custas (em sentido amplo), de primeira instância e recursais; (d) manter a condenação do apelante em honorários de sucumbência em favor de advogado da apelada, fixados em 10% da condenação principal [R\$ 3.190,00 – três mil, cento e noventa reais], observada a alteração dessa base cálculo (R\$ 29.000,00 + 10%); (e) condenar também a apelada em honorários de sucumbência em favor de advogado do apelante, ora fixados em 10% [R\$ 4.324,40 quatro mil, trezentos e vinte e quatro reais e quarenta centavos) da diferença [R\$ 43.244,00 quarenta e três mil, duzentos e quarenta e quatro reais] entre o valor da causa [R\$ 75.144,00 setenta e cinco mil, cento e quarenta e quatro reais] e a condenação principal do apelado [R\$ 31.900,00 trinta e um mil e novecentos reais] (e-STJ, fl. 1.102).

Os embargos de declaração opostos por FELIPE foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.124-1.127).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, FELIPE alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 9º, 10 e 1.013, *caput*, § 1º, do CPC, e 408 do CC, ao sustentar **(1)** a ocorrência de *reformatio in pejus*, pois, não tendo havido recurso da parte autora, ora recorrida, sobre a estipulação da multa contratual equivalente a 10% dos valores pagos, a matéria não poderia ter sido analisada pela Turma Julgadora; e **(2)** a possibilidade de cobrança da cláusula penal equivalente a 10% sobre o valor do saldo devedor, tendo em vista que a inviabilização do financiamento bancário decorreu de pendências cadastrais em nome da compradora no SPC e no SINAD.

(1) Da ocorrência de *reformatio in pejus*

De início, verifica-se que a controvérsia não foi analisada pelo Tribunal estadual sob esse enfoque, e tampouco foi suscitada sua discussão nos embargos de declaração opostos pelo ora insurgente, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, ao caso, o comando das Súmulas 282 e 356 do STF, por analogia.

Confira-se, nesse sentido, o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
NULIDADE DE ALTERAÇÃO SOCIETÁRIA. NEGATIVA DE

PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO EVIDENCIADAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULAS N. 211/STJ, 282 E 356/STF. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação.

2. A jurisprudência consolidada neste Tribunal Superior firmou-se no sentido de que a análise de tese no âmbito do recurso especial exige a prévia discussão perante o Tribunal de origem, sob pena de incidirem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, bem como o enunciado da Súmula 211/STJ. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015.

3. Não ocorrência da prescrição prevista no art. 206, § 3º, VII, b, do CC/2002, pois a lide não versa sobre balanço referente ao exercício em que a violação tenha sido praticada ou reunião/assembleia geral que deva tomar conhecimento, nem acerca das hipóteses de prazo decadencial previstas no art. 178, II, do CC/2002 (erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp nº 2.356.168/BA, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024 – sem destaque no original)

(2) Da cláusula penal

Sobre esse tema, ressaltou o órgão julgador que foi atribuída culpa ao promitente-vendedor, ora recorrente, pela rescisão da promessa de compra e venda, porquanto "não constou do respectivo instrumento contratual data limite para conclusão da obra, algo que deve ser considerado essencial em contrato de compra e venda de imóvel na planta" (e-STJ, fl. 1.097).

Ademais, prosseguiu o Colegiado estadual:

Não há alegação, muito menos comprovação, de que havia estipulação de "prazo de tolerância", razão pela qual a demora em regularização do imóvel, para que pudesse ser elegível a financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou pelo Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), constitui motivo suficiente para a atribuição de culpa ao apelante pela rescisão contratual.

*Em que pese o apelante alegue pendência cadastral da apelada como óbice para aprovação de financiamento, isso ocorreu em tentativa de financiamento em instituição financeira diversa (Banco do Brasil) daquela inicialmente procurada pela apelada (Caixa Econômica Federal), como forma remediar frustração de não concretização do financiamento, por conta de pendência do imóvel, mesmo **após já ter sido aprovado o crédito.***

Assim constatado, a pendência do imóvel que deve ser tida como fator preponderante da rescisão contratual, não havendo falar em transferência da culpa à apelada e, por conseguinte, nem em incidência de multa em desfavor dela (e-STJ, fl. 1.098 – destaque no original).

Desse modo, revisar a conclusão do acórdão recorrido, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer a responsabilidade da compradora pela resolução do contrato e imputar-lhe o pagamento de multa, exigiria a interpretação de cláusula contratual, bem como o reexame dos elementos fático-probatórios da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE. MULTA CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ENTENDIMENTO DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. DANOS MORAIS. CASO CONCRETO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante no que se refere à responsabilidade pela rescisão contratual e à multa contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. No que diz respeito à possibilidade de devolução integral das parcelas pagas pela rescisão da promessa de compra e venda, o acórdão atacado está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.

3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

4. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.

5. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais sem especificar as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.

6. Recurso conhecido em parte e provido.

(REsp nº 2.062.830/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 9/12/2025, DJEN de 18/12/2025 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os termos do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.054.076 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0361669-9

Número de Origem:
10000231218587004 50136326020188130027

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FELIPE MEIRA CAMPOLINA

ADVOGADOS : KILDARE EUSTAQUIO CANUTO DE SOUSA - MG083735
RAFAEL OLIVEIRA CINTRA DE SOUZA - MG214976

AGRAVADO : MICHELE ALINE BARBOSA

ADVOGADO : JULIA PROVIDELLI DE MORAES - MG180349

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026