



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3074512 - PE(2025/0398611-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA MUNIZ DE ARAÚJO LTDA
ADVOGADOS : DANIEL NEJAIM LEMOS - PE028754
HELDER BARBOSA DE OLIVEIRA FILHO - PE029445
JOÃO DIAS SPINELLI NETO - PE038684
AGRAVADO : LUCIANA MARIA DE OLIVEIRA TAVORA
AGRAVADO : GUSTAVO HENRIQUE DE OLIVEIRA CAVALCANTI
ADVOGADO : SANDRA RODRIGUES BARBOZA - PE025969

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CLÁUSULA DE ARBITRAGEM. CONTRATO DE ADESÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. VALIDADE. AJUIZAMENTO DA AÇÃO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que a validade da cláusula compromissória inserta em contrato de adesão, no qual se configure relação de consumo, condiciona-se à efetiva anuência do consumidor.
2. O mero ajuizamento do litígio judicial tem o condão de caracterizar a renúncia ao juízo arbitral. Precedentes.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3074512 - PE (2025/0398611-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA MUNIZ DE ARAÚJO LTDA
ADVOGADOS : DANIEL NEJAIM LEMOS - PE028754
HELDER BARBOSA DE OLIVEIRA FILHO - PE029445
JOÃO DIAS SPINELLI NETO - PE038684
AGRAVADO : LUCIANA MARIA DE OLIVEIRA TAVORA
AGRAVADO : GUSTAVO HENRIQUE DE OLIVEIRA CAVALCANTI
ADVOGADO : SANDRA RODRIGUES BARBOZA - PE025969

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CLÁUSULA DE ARBITRAGEM. CONTRATO DE ADESÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. VALIDADE. AJUIZAMENTO DA AÇÃO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que a validade da cláusula compromissória inserta em contrato de adesão, no qual se configure relação de consumo, condiciona-se à efetiva anuência do consumidor.
2. O mero ajuizamento do litígio judicial tem o condão de caracterizar a renúncia ao juízo arbitral. Precedentes.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CONSTRUTORA MUNIZ DE ARAÚJO LTDA, contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco assim ementado:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPETÊNCIA RECONHECIDA. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO IMOTIVADO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL, DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA REFERIDA MULTA COM LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. CABIMENTO. APELAÇÃO DOS AUTORES NOS AUTOS DE Nº 358736-8 PARCIALMENTE PROVIDA. DECISÃO UNÂNIME. APELAÇÃO DA CONSTRUTORANOS AUTOS DE. Nº 358736-8 IMPROVIDA. DECISÃO UNÂNIME. APELAÇÃO DA CONSTRUTORA NOS AUTOS DE Nº 358741-9 IMPROVIDA. DECISÃO POR MAIORIA.

1. O c. STJ já sedimentou o entendimento de que a propositura da ação judicial pelos consumidores é suficiente para caracterizar a renúncia tácita ao juízo arbitral, tornando ineficaz a cláusula de arbitragem.
2. A estipulação de prazo de tolerância em contratos de compra e venda de imóveis é razoável e, portanto, válida. Não caracteriza cláusula abusiva, porque a indústria de construção civil implica numa quantidade significativa de fatores de risco em relação ao cronograma de obras, que compreende desde

fatores econômicos, trabalhistas e até climáticos que influenciam no tempo de construção dos edifícios, o que torna difícil a previsibilidade de uma data específica para a entrega.

3. O descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, contado a partir do decurso do último dia do prazo de tolerância, dá ensejo à condenação da construtora por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador em face da privação de uso-do bem, considerando a expectativa de entrega no prazo.

4. Consoante teses fixadas pelo c. STJ em sede de recursos repetitivos, é possível a inversão da cláusula penal, diante do inadimplemento do vendedor, porém, não há possibilidade de cumulação da referida multa com lucros cessantes.

5. Propositura de ação consignatória pelos autores, com o depósito do saldo final remanescente do contrato em 28/1/2013. Sem razão para a recusa da entrega das chaves pela construtora, pois, à época, os adquirentes já não estavam inadimplentes.

6. Majoritariamente, a Turma reconheceu configurados os danos morais, diante das circunstâncias do caso, confirmando a condenação imposta na sentença recorrida. Vencido, no particular, o Des. Relator.

7. À unanimidade de votos, deu-se provimento parcial ao Recurso de apelação interposto por Gustavo Herri que de Oliveira Cavalcanti e Luciana Maria de Oliveira Távora Cavalcanti, nos autos de nº 358736-8, para acrescentar à condenação que a multa contratual de 1% do valor atualizado do imóvel é devida até o dia da entrega do imóvel em 19/7/2018.

Ainda à unanimidade, negou-se provimento ao apelo interposto pela Construtora Muniz de Araújo Ltda., nos autos de nº 358736-8, afastando a preliminar de incompetência em face de cláusula de compromisso arbitral e reconhecendo o inadimplemento contratual da recorrente em face dos promitentes compradores, quanto ao descumprimento do prazo de entrega do imóvel, mesmo considerando válida a cláusula contratual de tolerância de prazo.

Por maioria de votos, negou-se provimento ao recurso de apelação interposto pela Construtora Muniz de Araújo Ltda., nos autos de nº 358741-9.

Honorários advocatícios de sucumbência majorados para 20% (vinte por cento) nos autos da Apelação Cível nº 358736-8 (art. 85, 88 2º e 11º, do CPC) e mantidos no máximo legal de 20% (vinte por cento) nos autos da Apelação Cível nº 358741-9, a serem suportados pela ré." (e-STJ fls. 399/400)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 419/425).

Em suas razões (e-STJ fls. 431/439), a recorrente aponta a violação dos arts. 3º, §§ 1º, 2º e 3º, do Código de Processo Civil; 1º e 4º da Lei nº 9.307/1996, sustentando, em síntese, a validade e aplicabilidade da cláusula arbitral pactuada entre as partes, pugnando pela extinção do feito sem resolução de mérito

Não houve juntada das contrarrazões (e-STJ fl. 450).

Após, o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 471/472), ensejando a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que a validade da cláusula compromissória inserta em contrato de adesão, no qual se configure relação de consumo, condiciona-se à efetiva anuência do consumidor.

Nessa toada, o mero ajuizamento do litígio judicial tem o condão de caracterizar a renúncia ao juízo arbitral.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. CONTRATO DE ADESÃO. AJUIZAMENTO DE DEMANDA PELO CONSUMIDOR. INEFICÁCIA DO COMPROMISSO ARBITRAL. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. QUALIFICAÇÃO DO CONTRATO COMO DE ADESÃO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, verificar a possibilidade de qualificação do contrato como de adesão depende de exame de fatos e provas, cuja revisão em recurso especial é vedada pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Segundo a jurisprudência consolidada desta Corte, o mero ajuizamento da demanda pelo consumidor evidencia a sua discordância em submeter-se ao procedimento arbitral, não podendo, pois, nos termos do art. 51, VII, do CDC, prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização, visto ter-se dado de forma compulsória. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp 1.904.418/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. PROTEÇÃO VEICULAR MEDIANTE REMUNERAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM. CONTRATO DE ADESÃO. DISCORDÂNCIA DO CONSUMIDOR. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA EXAME DO FEITO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O agravante realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Decisão da Presidência do STJ reconsiderada.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça cristalizou-se no sentido de que a aplicação do CDC aos negócios jurídicos é definida com base no objeto contratado, sendo irrelevante a natureza da entidade que presta os serviços.

3. Nos termos da jurisprudência firmada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a validade da cláusula compromissória de arbitragem, em contrato de adesão caracterizado por relação de consumo, está condicionada à efetiva concordância do consumidor no momento da instauração do litígio entre as partes, consolidando-se o entendimento de que o ajuizamento, por ele, de ação perante o Poder Judiciário caracteriza a sua discordância em submeter-se ao Juízo Arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização. Precedente (AgInt no AREsp 2.618.917/GO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJe de 6/12/2024).

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial, com o fim de determinar o retorno dos autos à origem, para que o Tribunal Estadual prossiga no exame do feito.

(AgInt no AREsp 2.815.953/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 25/4/2025)

Assim, as conclusões adotadas pelo Tribunal estadual estão em consonância com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, não cabendo a majoração prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil por já estar no limite máximo estabelecido no § 2º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.074.512 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0398611-0

Número de Origem:

00190200920128170001 190200920128170001

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA MUNIZ DE ARAÚJO LTDA

ADVOGADOS : DANIEL NEJAIM LEMOS - PE028754

HELDER BARBOSA DE OLIVEIRA FILHO - PE029445

JOÃO DIAS SPINELLI NETO - PE038684

AGRAVADO : LUCIANA MARIA DE OLIVEIRA TAVORA

AGRAVADO : GUSTAVO HENRIQUE DE OLIVEIRA CAVALCANTI

ADVOGADO : SANDRA RODRIGUES BARBOZA - PE025969

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de março de 2026