



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2241516 - AL(2025/0418667-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ALYSON FRANCO ALVES**
ADVOGADOS : **CLÊNIO PACHÊCO FRANCO - AL001697**
 CLÊNIO PACHÊCO FRANCO JÚNIOR - AL004876
 MIRELLA THAYANE SANTOS DA SILVA GOMES - AL020427
RECORRIDO : **VDIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, CONSTRUÇOES E**
 NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : **JÚLIO CÉSAR ACIOLY DORVILLÉ - AL013962**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DANOS MORAIS E INVERSÃO DA CLÁUSULA PÊNAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão estadual que, em embargos de declaração, afastou a multa contratual, negou provimento ao apelo do consumidor, reconheceu sucumbência recíproca e majorou honorários (art. 85, § 11, do CPC), após previamente reconhecer a inversão da cláusula penal em favor do adquirente.
2. A controvérsia envolve ação de indenização por danos morais e materiais, com rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, restituição integral das parcelas e inversão da cláusula penal (art. 927, III, do CPC; art. 67-A, § 5º, da Lei n. 13.786/2018 ; Tema n. 971 do STJ).
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a rescisão contratual, determinou a restituição integral dos valores pagos, fixou danos morais em R\$ 5.000,00, negou a inversão da cláusula penal e arbitrou honorários em 15% do valor da condenação.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer a inversão da cláusula penal e manter os danos morais; nos embargos de declaração da construtora, acolheu parcialmente, com efeitos infringentes, para afastar a multa contratual, negar provimento ao apelo do consumidor, reconhecer sucumbência recíproca e majorar honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, diante da não observância do Tema n. 971 do STJ, previamente reconhecido como aplicável ao caso, quanto à inversão da cláusula penal em favor do adquirente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, pois o acórdão, embora reconheça a aplicabilidade do Tema n. 971 do STJ, afastou sua incidência sem distinção fática adequada, impondo o retorno dos autos para análise específica dos embargos de declaração quanto à tese firmada (art. 927, III, do CPC).

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Incide o art. 927, III, do CPC, impondo observância ao Tema n. 971 do STJ, cuja aplicação foi reconhecida, mas afastada sem distinção fática adequada, configurando negativa de prestação jurisdicional, nos termos dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC. 2. Determina-se o retorno dos autos à origem para exame dos embargos de declaração quanto à incidência do Tema n. 971”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, IV, VI, 1.022, II e 927, III; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema n. 971.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2241516 - AL(2025/0418667-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ALYSON FRANCO ALVES**
ADVOGADOS : **CLÊNIO PACHÊCO FRANCO - AL001697**
 CLÊNIO PACHÊCO FRANCO JÚNIOR - AL004876
 MIRELLA THAYANE SANTOS DA SILVA GOMES - AL020427
RECORRIDO : **VDIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, CONSTRUÇOES E**
 NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : **JÚLIO CÉSAR ACIOLY DORVILLÉ - AL013962**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DANOS MORAIS E INVERSÃO DA CLÁUSULA PÊNAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão estadual que, em embargos de declaração, afastou a multa contratual, negou provimento ao apelo do consumidor, reconheceu sucumbência recíproca e majorou honorários (art. 85, § 11, do CPC), após previamente reconhecer a inversão da cláusula penal em favor do adquirente.
2. A controvérsia envolve ação de indenização por danos morais e materiais, com rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, restituição integral das parcelas e inversão da cláusula penal (art. 927, III, do CPC; art. 67-A, § 5º, da Lei n. 13.786/2018; Tema n. 971 do STJ).
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a rescisão contratual, determinou a restituição integral dos valores pagos, fixou danos morais em R\$ 5.000,00, negou a inversão da cláusula penal e arbitrou honorários em 15% do valor da condenação.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer a inversão da cláusula penal e manter os danos morais; nos embargos de declaração da construtora, acolheu parcialmente, com efeitos infringentes, para afastar a multa contratual, negar provimento ao apelo do consumidor, reconhecer sucumbência recíproca e majorar honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, diante da não observância do Tema n. 971 do STJ, previamente reconhecido como aplicável ao caso, quanto à inversão da cláusula penal em favor do adquirente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, pois o acórdão, embora reconheça a aplicabilidade do Tema n. 971 do STJ, afastou sua incidência sem distinção fática adequada, impondo o retorno dos autos para análise específica dos embargos de declaração quanto à tese firmada (art. 927, III, do CPC).

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Incide o art. 927, III, do CPC, impondo observância ao Tema n. 971 do STJ, cuja aplicação foi reconhecida, mas afastada sem distinção fática adequada, configurando negativa de prestação jurisdicional, nos termos dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC. 2. Determina-se o retorno dos autos à origem para exame dos embargos de declaração quanto à incidência do Tema n. 971”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, IV, VI, 1.022, II e 927, III; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema n. 971.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ALYSON FRANCO ALVES com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas em apelação cível nos autos de ação de indenização por danos morais e materiais com rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel.

O julgado foi assim ementado (fls. 383-384):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DIREITO DA PARTE CONSUMIDORA À INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL CONTRATUALMENTE PREVISTA APENAS PARA OS CASOS DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. MANUTENÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS,

ARBITRADA NO VALOR USUALMENTE FIXADO POR ESTA CORTE ESTADUAL DE JUSTIÇA EM CASOS ANÁLOGOS. PARCIAL PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta em face de sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, a fim de, reconhecendo a rescisão do contrato firmado entre as partes, condenar a ré, ora apelada: (i) à restituição dos valores pagos pela parte apelante em virtude do negócio jurídico em discussão; e (ii) ao pagamento de compensação por danos morais à parte autora, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) verificar o direito da parte autora à inversão da cláusula penal contratualmente prevista apenas para os casos de inadimplemento contratual da parte consumidora; e (ii) analisar se o valor arbitrado na origem é suficiente à compensação dos danos extrapatrimoniais que alega a parte autora ter sofrido. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Possibilidade de inversão da cláusula penal inicialmente prevista apenas para um dos contratantes em contratos bilaterais, onerosos e comutativos, consoante tese fixada no julgamento Tema n. 971 do Superior Tribunal de Justiça, de observância obrigatória, nos termos do art. 927, III, do CPC. 4. Previsão, no caso, de multa contratual apenas para as hipóteses de inadimplemento da parte consumidora. Inexistência de quaisquer óbices legais à pleiteada inversão da cláusula penal, dada a ausência de qualquer previsão limitativa do direito da parte autora na Lei n. 13.786/2018, aplicável ao caso. Provimento do recurso interposto no ponto em que pleiteia a inversão da cláusula penal contratualmente prevista. 5. Danos morais arbitrados pelo magistrado sentenciante em consonância com o valor usualmente arbitrado por esta Corte Estadual de Justiça em casos análogos, impondo-se a manutenção da sentença recorrida nesse ponto. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Recurso conhecido e parcialmente provido. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 927, III; Lei n. 13.786/2018, art. 67 -A, § 5º. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1614721/DF (2016/0187952-6), Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 22.05.2019 (Tema Repetitivo n. 971); TJAL, AC 0721496-83.2018.8.02.0001, Rel. Des. Fábio Costa de Almeida Ferrario, 4ª Câmara Cível, j. 17.12.2024; TJAL, AC 0724158-25.2015.8.02.0001, Rel. Des. Domingos de Araújo Lima Neto, 3ª Câmara Cível, j. 03.11.2022.

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

467-469):

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. RECURSO NÃO ACOLHIDO. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos em face de acórdão proferido por esta 4ª Câmara Cível, o qual conheceu do recurso de embargos de declaração outrora oposto pela ora embargada para, no mérito, acolhê-lo parcialmente, com efeitos infringentes, no sentido de suprir a omissão apontada, para afastar a integralidade da cobrança da

multa contratual cobrada da construtora. Como consequência, reformou-se o acórdão de fls. 383/396 dos autos principais, para negar provimento ao apelo do consumidor, ora embargante. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão deixou de considerar o Tema Repetitivo nº 971 do Superior Tribunal de Justiça. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O acórdão embargado foi claro ao tratar expressamente sobre o Tema nº 971 do STJ, ao dispor que, apesar de ser possível a inversão da cláusula penal, no presente caso não há inadimplemento da construtora embargada que justifique tal condenação. Julgado que afastou a condenação da embargada ao pagamento de multa contratual diante da existência de caso fortuito e de força maior - recusa de cobertura securitária por parte das seguradoras credenciadas à Caixa Econômica Federal para imóveis próximos às áreas afetadas pela mineração realizada pela Braskem em Maceió – que impediu a construção do empreendimento imobiliário. Inexistência de omissão. 4. Ampla, adequada e profunda análise da matéria. Ausência de vício apto a ensejar o acolhimento dos embargos de declaração. IV. DISPOSITIVO E TESE 5. Recurso conhecido e não acolhido. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022. Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl na Rel 3.487/DF, Rel. Min. Jorge Mussi, 3ª Seção, j. 08.11.2017.

Novos embargos de declaração foram opostos e decididos nestes termos (fls. 423-424):

DIREITO DO CONSUMIDOR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. ONEROSIDADE EXCESSIVA. OCORRÊNCIA DE RELEVANTES ALTERAÇÕES NAS CONDIÇÕES FÁTICAS E ECONÔMICAS NO CURSO DA EXECUÇÃO CONTRATUAL QUE CULMINARAM A IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO. AFASTAMENTO DA MULTA CONTRATUAL. ACOLHIMENTO PARCIAL DO RECURSO COM EFEITOS INFRINGENTES. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos pela construtora ré, com o objetivo de suprir supostos vícios do acórdão proferido por esta 4ª Câmara Cível, que deu parcial provimento ao recurso interposto pela parte autora para reformar a sentença no sentido de reconhecer o direito da parte autora à pleiteada reversão da cláusula penal contratualmente prevista, determinando o pagamento pela empresa recorrida do percentual adicional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga pela parte autora, nos termos da jurisprudência da Corte Superior de Justiça. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. As questões em discussão consistem em analisar se houve omissão i) quanto à previsão legal contida no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 13.786/18, que, no contexto do Patrimônio de Afetação, reservaria a penalidade de 50% (cinquenta por cento) ao incorporador; e ii) quanto à impossibilidade da construção do empreendimento ter ocorrido em razão da ocorrência de fortuito externo/força maior, notadamente a negativa de obtenção de

apólice securitária pela Caixa Econômica Federal, em virtude da localização do imóvel nas proximidades do bairro do Pinheiro, área afetada pelas atividades da Braskem. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Inexistência de omissão quanto à viabilidade de inversão da cláusula penal prevista no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 13.786/18, tendo em vista que o acórdão embargado foi claro e expresso em relação à impossibilidade do referido enunciado prescritivo obstar a inversão da cláusula penal e a aplicação do Tema nº 971 do Superior Tribunal de Justiça, o qual, inclusive, possui eficácia vinculante, nos termos do art. 927, III, do CPC. 4. Ausência de manifestação clara e expressa deste Órgão Julgador acerca da alegação de fortuito externo/força maior formulada pela parte ré. 5. O ordenamento jurídico pátrio incorporou as teorias da imprevisão, da onerosidade excessiva, da base objetiva do negócio, dentre outras que permitem a revisão das cláusulas contratuais quando há alteração das condições fáticas e/ou econômicas que permearam o nascimento da relação jurídica contratual. Todas essas construções doutrinárias possuem por fundamento os princípios do equilíbrio contratual, da função social dos contratos, da boa-fé objetiva e da vedação do enriquecimento sem causa. 6. Partes que firmaram Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda para aquisição de uma unidade imobiliária no Bairro do Farol, em 18/09/2020. No curso da construção do empreendimento, em meados de 2021, em reunião com a construtora embargante, o consumidor embargado afirma ter sido informado sobre a desistência da construção do imóvel. Em maio de 2022, a construtora enviou Instrumento Particular de Distrato de Compromisso de Compra e Venda (fls. 44/47) ao consumidor, sob o fundamento de que a Caixa Econômica Federal e outras instituições financeiras privadas estariam negando a contratação de apólice securitária aos adquirentes/mutuários de unidades habitacionais localizadas nas proximidades do bairro do Pinheiro, diante do afundamento da área – e, conseqüentemente, haveria grave incerteza quanto à possibilidade de financiamento imobiliário do imóvel pelo consumidor. 7. A recusa de cobertura securitária por parte das seguradoras credenciadas à Caixa Econômica Federal para imóveis próximos às áreas afetadas pela mineração realizada pela Braskem em Maceió é fato público e notório. Por conta disso, tornou-se impossível a concessão de financiamento dos aludidos imóveis, uma vez que a contratação de seguro é obrigatória em contratos firmados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH). 8. Inclusive, a Defensoria Pública União ingressou com Ação Civil Pública nº 0815244-78.2021.4.05.8000 em face da empresa Braskem, da Superintendência de Seguros Privados (Susep), da Caixa Econômica Federal e das seguradoras XS3 Seguros S.A, American Life Seguros, Tokio Marine Seguradora S.A e Too Seguros S/A, cujo trâmite dá-se perante o Juízo da 1ª Vara Federal de Alagoas. O feito foi julgado no ano de 2024, obtendo a autora provimento jurisdicional favorável, para declarar a ilegalidade da recusa de seguradoras em fornecer cobertura para imóveis próximos a áreas consideradas de risco devido à instabilidade do solo causada pela mineração em Maceió. 9. Ocorrência de relevantes alterações nas condições fáticas e econômicas no curso da execução contratual, que causaram importante alteração das condições presentes no momento da celebração do contrato distratado. Ausência

de culpa da construtora embargante no que concerne à descontinuidade da construção do imóvel. Afastada a integralidade da cobrança da multa contratual em desfavor da construtora. 10. Reforma do acórdão para negar provimento ao recurso de apelação interposto pela parte embargada. 11. Reconhecimento da sucumbência recíproca entre as partes, de ofício, considerando a improcedência do pedido de condenação da ré ao pagamento da penalidade contratual. Majoração dos honorários devidos pelo consumidor, na forma do art. 85, § 11, do CPC. IV. DISPOSITIVO 12. Recurso conhecido e parcialmente acolhido, com efeitos infringentes. Dispositivo relevante citado: CPC, art. 1.022; CC, arts. 317, 393, 478. Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl na Rcl 3.487/DF, Rel. Min. Jorge Mussi, Terceira Seção, j. 08/11/2017.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 489, § 1º, IV, VI, e 1.022, II, CPC, porque o acórdão deixou de enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada e não seguiu precedente invocado (Tema n. 971 do STJ), sem demonstrar distinção ou superação.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento consolidado no Tema n. 971 do STJ (REsp n. 1.614.721/DF), ao afastar a inversão da cláusula penal em favor do consumidor diante do inadimplemento do vendedor, interpretando de forma divergente a tese repetitiva e negando sua aplicação no caso.

Sustenta ainda que o Tribunal de origem divergiu do entendimento/jurisprudência do STJ (Tema n. 971 do STJ), ao afastar a multa contratual por suposto caso fortuito externo sem reconhecer o inadimplemento do vendedor, reformando o acórdão de apelação para negar provimento ao recurso do consumidor, e, posteriormente, rejeitando os embargos de declaração do consumidor sob fundamento de inexistência de omissão.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão dos embargos de declaração, reconheça-se a omissão e se determine novo julgamento dos aclaratórios; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a

inversão da cláusula penal com a condenação da recorrida ao pagamento da multa contratual correspondente a 50% sobre o valor atualizado das parcelas pagas.

Contrarrazões às fls. 514-519.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos morais e materiais, com rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, em que a parte autora pleiteou a restituição integral das parcelas pagas, a condenação em danos morais e a inversão da cláusula penal contratualmente prevista em favor do consumidor (art. 927, III, CPC; art. 67-A, § 5º, Lei n. 13.786/2018; Tema n. 971 do STJ).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconheceu a rescisão contratual e determinou a restituição integral dos valores pagos e o pagamento de danos morais no valor de R\$ 5.000,00; negou a inversão da cláusula penal; fixou honorários advocatícios em 15% do valor da condenação.

A Corte estadual, ao julgar a apelação, reformou parcialmente a sentença para reconhecer a inversão da cláusula penal em favor do consumidor e manteve o valor dos danos morais; em embargos de declaração da construtora, acolheu parcialmente com efeitos infringentes para afastar a multa contratual, negar provimento ao apelo do consumidor, reconhecer sucumbência recíproca e majorar honorários (art. 85, § 11, CPC).

II- Negativa de prestação jurisdicional

Ocorreu a alegada ofensa aos arts. 489, §1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, pois o acórdão proferido nos segundos embargos de declaração incorreu em uma das condutas previstas naquele dispositivo legal ao deixar de seguir precedente vinculante invocado pela parte, quanto à reversão da cláusula penal em favor do adquirente do imóvel.

O acórdão recorrido (fls. 467-484) reconheceu ser caso de incidência do Tema n. 971 desta Corte ao caso, conforme se verifica do trecho do acórdão (fl. 474):

Assim, foi claro e expresso o acórdão recorrido quanto à impossibilidade do enunciado do art. 67-A, §5º, da Lei n. 13.786/2018 obstar a inversão da cláusula penal em favor do consumidor, sendo plenamente aplicável o Tema nº 971 do Superior Tribunal de Justiça, o qual, inclusive, possui eficácia vinculante, nos termos do art. 927, III, do CPC. Vê-se que a construtora embargante pretende, nesse ponto, a modificação do posicionamento adotado, o que é incabível em sede de embargos de declaração.

De outro lado, afastou a aplicação da tese fixada no aludido precedente sob fundamento da incidência da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, sem fazer distinção com a situação fática geradora do precedente, de modo a incidir no vício suscitado pela parte quanto à fundamentação da decisão.

III- Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento determinar o retorno à origem para análise dos embargos de declaração em relação à incidência do Tema n. 971 desta Corte ao caso.**

Deixo de majorar os honorários advocatícios recursais diante do resultado deste julgamento.

É o voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.241.516 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0418667-0

Número de Origem:

07296135320248020001 7296135320248020001

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALYSON FRANCO ALVES

ADVOGADOS : CLÊNIO PACHÊCO FRANCO - AL001697

CLÊNIO PACHÊCO FRANCO JÚNIOR - AL004876

MIRELLA THAYANE SANTOS DA SILVA GOMES - AL020427

RECORRIDO : VDIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, CONSTRUCOES E
NEGOCIOS LTDA

ADVOGADO : JÚLIO CÉSAR ACIOLY DORVILLÉ - AL013962

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 04 de maio de 2026