SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3088203 - SP (2025/0419233-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVANTE	:	NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		ELLEN LOURENÇO ROCUMBACK DUARTE PEDRO - SP502451
		VICTOR HENRIQUE TEIXEIRA - SP457560
		ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345
AGRAVANTE	:	PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO
AGRAVANTE	:	SALVADOR LUIS ROCHA URTADO
ADVOGADO	:	PAULO HENRIQUE PRIETO DA SILVA - SP285785
AGRAVADO	:	LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVADO	:	NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		ELLEN LOURENÇO ROCUMBACK DUARTE PEDRO - SP502451
		VICTOR HENRIQUE TEIXEIRA - SP457560
		ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345
AGRAVADO	:	PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO
AGRAVADO	:	SALVADOR LUIS ROCHA URTADO
ADVOGADO	:	PAULO HENRIQUE PRIETO DA SILVA - SP285785

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. TEMA N. 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE RECONHECIDA NA ORIGEM COM BASE NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS RECONHECIDO NA ORIGEM. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL UNILATERAL EM DESFAVOR DO ADQUIRENTE. TEMA N. 971/STJ. INCIDÊNCIA. AFASTAMENTO INDEVIDO. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS PARA ARBITRAMENTO JUDICIAL DA MULTA COMPENSATÓRIA.

1. O Tema n. 1.095/STJ autoriza o afastamento do Código de Defesa do Consumidor apenas quando o devedor fiduciante estiver devidamente constituído em mora, hipótese em que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária deve observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997.
2. O Tribunal de origem assentou, com base no exame do conjunto fático-probatório dos autos, que o inadimplemento contratual decorreu das próprias vendedoras, ora agravantes, em razão do atraso na conclusão das

Documento eletrônico VDA59648421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:57:30
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 77d0c390-4a31-4408-98c5-25c1f78f8384

obras do empreendimento, circunstância que afasta, por si só, a incidência do Tema n. 1.095/STJ ao caso concreto.
3. Rever essa conclusão, para reconhecer-se inadimplemento ou desistência dos compradores, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7 do STJ. Pela mesma razão, não se configura o alegado dissídio jurisprudencial, porque os acórdãos paradigmas indicados pelas agravantes versam sobre desistência do comprador, hipótese fática diversa da reconhecida na origem, sem a necessária demonstração de similitude.
4. Nos termos do Tema n. 971/STJ (REsp n. 1.614.721/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe 25/6/2019), 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, por arbitramento judicial.
5. No caso, o Tribunal de origem reconheceu (i) tratar-se de contrato de adesão submetido ao Código de Defesa do Consumidor; (ii) a existência de cláusula penal contratualmente prevista em desfavor apenas do adquirente; e (iii) o inadimplemento das vendedoras em razão do atraso na conclusão das obras do empreendimento. Presentes, assim, os pressupostos fáticos de incidência do Tema n. 971/STJ, cuja aplicação foi indevidamente afastada.
6. Impõe-se a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz das circunstâncias do caso concreto, arbitre judicialmente a multa compensatória devida pelo inadimplemento das vendedoras, tomando como parâmetro objetivo a cláusula penal prevista no contrato em desfavor apenas do consumidor.
7. Agravo de LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. e outra conhecido para não conhecer do recurso especial. Agravo de PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO e outro conhecido para dar parcial provimento ao 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:57:30
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 77d0c390-4a31-4408-98c5-25c1f78f8384

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3088203 - SP (2025/0419233-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVANTE	:	NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		ELLEN LOURENÇO ROCUMBACK DUARTE PEDRO - SP502451
		VICTOR HENRIQUE TEIXEIRA - SP457560
		ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345
AGRAVANTE	:	PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO
AGRAVANTE	:	SALVADOR LUIS ROCHA URTADO
ADVOGADO	:	PAULO HENRIQUE PRIETO DA SILVA - SP285785
AGRAVADO	:	LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVADO	:	NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		ELLEN LOURENÇO ROCUMBACK DUARTE PEDRO - SP502451
		VICTOR HENRIQUE TEIXEIRA - SP457560
		ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345
AGRAVADO	:	PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO
AGRAVADO	:	SALVADOR LUIS ROCHA URTADO
ADVOGADO	:	PAULO HENRIQUE PRIETO DA SILVA - SP285785

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. TEMA N. 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE RECONHECIDA NA ORIGEM COM BASE NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS RECONHECIDO NA ORIGEM. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL UNILATERAL EM DESFAVOR DO ADQUIRENTE. TEMA N. 971/STJ. INCIDÊNCIA. AFASTAMENTO INDEVIDO. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS PARA ARBITRAMENTO JUDICIAL DA MULTA COMPENSATÓRIA.

1. O Tema n. 1.095/STJ autoriza o afastamento do Código de Defesa do Consumidor apenas quando o devedor fiduciante estiver devidamente constituído em mora, hipótese em que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária deve observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997.
2. O Tribunal de origem assentou, com base no exame do conjunto fático-probatório dos autos, que o inadimplemento contratual decorreu das próprias vendedoras, ora agravantes, em razão do atraso na conclusão das

Documento eletrônico VDA58831745 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:10
Código de Controle do Documento: 4d4a2537-d9c8-4d6f-973e-b9faf0534730

obras do empreendimento, circunstância que afasta, por si só, a incidência do Tema n. 1.095/STJ ao caso concreto.
3. Rever essa conclusão, para reconhecer-se inadimplemento ou desistência dos compradores, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7 do STJ. Pela mesma razão, não se configura o alegado dissídio jurisprudencial, porque os acórdãos paradigmas indicados pelas agravantes versam sobre desistência do comprador, hipótese fática diversa da reconhecida na origem, sem a necessária demonstração de similitude.
4. Nos termos do Tema n. 971/STJ (REsp n. 1.614.721/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe 25/6/2019), 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, por arbitramento judicial.
5. No caso, o Tribunal de origem reconheceu (i) tratar-se de contrato de adesão submetido ao Código de Defesa do Consumidor; (ii) a existência de cláusula penal contratualmente prevista em desfavor apenas do adquirente; e (iii) o inadimplemento das vendedoras em razão do atraso na conclusão das obras do empreendimento. Presentes, assim, os pressupostos fáticos de incidência do Tema n. 971/STJ, cuja aplicação foi indevidamente afastada.
6. Impõe-se a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz das circunstâncias do caso concreto, arbitre judicialmente a multa compensatória devida pelo inadimplemento das vendedoras, tomando como parâmetro objetivo a cláusula penal prevista no contrato em desfavor apenas do consumidor.
7. Agravo de LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. e outra conhecido para não conhecer do recurso especial. Agravo de PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO e outro conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A., atual denominação de Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A, NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO e outro contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

Os recursos especiais, fundamentados no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, impugnam acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado:

> *"APELAÇÃO — Contrato — Compra e venda — Rescisão contratual — Desistência do comprador — Caracterização — Decisão do STJ que anulou o acórdão dos embargos de declaração, com o envio dos autos ao E. TJSP, a fim de que sejam decididas as questões suscitadas pelo embargante, prejudicadas as demais questões de mérito levantadas no recurso especial — Reapreciação — Hipótese que não altera o improvimento do recurso de apelação — Embargos de declaração rejeitados — Reexame ao qual se nega provimento." (e-STJ fl. 1.132).*

Embargos de declaração rejeitados (e-STJ fl. 1.135).

LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. E OUTRA sustentam violação dos arts. 53 do Código de Defesa do Consumidor e 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, ao argumento de que o imóvel está gravado por alienação fiduciária devidamente registrada e de que a resolução do contrato deveria observar exclusivamente a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, nos termos do Tema n. 1.095/STJ, afastada a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Indicam, ainda, dissídio jurisprudencial, ao argumento de que

Documento eletrônico VDA58831745 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:10
Código de Controle do Documento: 4d4a2537-d9c8-4d6f-973e-b9faf0534730

outros acórdãos, em casos análogos, reconheceram a impossibilidade de rescisão contratual com devolução de valores quando presente cláusula de alienação fiduciária.

Contrarrazões às e-STJ fls. 1.140/1.147.

PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO e outro apontam violação dos arts. 1.022, incisos I, II e III, e parágrafo único, inciso II, e 489, incisos II e IV, do Código de Processo Civil; dos arts. 389, 409, 410, 416 e 475 do Código Civil; e dos arts. 4º, III, 6º, II, 7º, 35, III, e 51, XII, do Código de Defesa do Consumidor. Invocam, ainda, a incidência da tese firmada no Tema n. 971/STJ.

Preliminarmente, sustentam nulidade do acórdão recorrido por persistente omissão quanto à aplicabilidade do Tema n. 971/STJ e quanto à existência da cláusula penal contratualmente prevista, mesmo após determinação anterior desta Corte para novo julgamento dos embargos de declaração.

No mérito, defendem a incidência do Tema n. 971/STJ ao caso, ao argumento de que (i) o instrumento firmado entre as partes constitui contrato de adesão submetido ao Código de Defesa do Consumidor; (ii) a cláusula penal moratória de 2%, prevista na cláusula 5.1, "c", foi estipulada exclusivamente em desfavor do adquirente; e (iii) o inadimplemento das vendedoras foi expressamente reconhecido pela origem, em razão do atraso superior a 57 meses na conclusão das obras do empreendimento. Postulam, com fundamento na tese repetitiva, a aplicação da cláusula penal em favor dos adquirentes.

Com contrarrazões (e-STJ fls. 1.149/1.156).

Os recursos especiais foram obstados na origem, o que deu ensejo à interposição destes agravos.

É o relatório.

VOTO

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

1. Recurso Especial de LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. E OUTRA

O recurso especial não comporta conhecimento.

As agravantes sustentam que o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes é garantido por alienação fiduciária devidamente registrada e que, nos termos do Tema n. 1.095/STJ, a resolução do pacto deveria observar exclusivamente a Lei n. 9.514/1997, afastada a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Sem razão.

O Tema n. 1.095/STJ, julgado sob o rito dos recursos repetitivos (REsps n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP), firmou a tese de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrada, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor devidamente constituído em mora, deve observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Documento eletrônico VDA58831745 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:10
Código de Controle do Documento: 4d4a2537-d9c8-4d6f-973e-b9faf0534730

A aplicação dessa tese pressupõe, portanto, que o inadimplemento contratual seja imputável ao devedor fiduciante, isto é, ao comprador. No caso, contudo, o Tribunal de origem assentou expressamente, com base no exame do conjunto fático-probatório dos autos, que o inadimplemento decorreu das próprias vendedoras, ora agravantes, em razão do atraso na conclusão das obras do empreendimento, e consignou que as pendências relativas às águas pluviais não caracterizam fortuito externo apto a excluir a responsabilidade das vendedoras (e-STJ fl. 1.134).

O acolhimento da pretensão recursal, para reconhecer-se que o inadimplemento seria dos compradores, ou que estes teriam simplesmente desistido do negócio, exigiria a reavaliação do mesmo conjunto fático-probatório já examinado pelas instâncias ordinárias, providência vedada pela Súmula n. 7 do STJ. A jurisprudência desta Corte afirma, de forma uníssona, que a definição de qual das partes deu causa ao inadimplemento contratual, mediante a apreciação de cláusulas contratuais, prazos de entrega e fatos supervenientes, depende da reavaliação do conjunto probatório, insuscetível de reexame na via especial.

A divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional também não se configura, pela mesma razão. O confronto analítico apresentado pelas agravantes toma por paradigma acórdãos proferidos em casos de desistência do comprador, hipótese fática diversa da reconhecida no acórdão recorrido, em que se afirmou o inadimplemento das próprias vendedoras. Ausente a necessária similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, não há dissídio a dirimir.

Não se conhece, portanto, do recurso especial.

2. Recurso Especial de PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO e SALVADOR LUÍS ROCHA URTADO

O recurso merece prosperar em parte.

A controvérsia se limita a discutir: a) a alegada nulidade do acórdão recorrido por omissão quanto à aplicabilidade do Tema n. 971/STJ; e b) a incidência do Tema n. 971/STJ ao caso dos autos, para o fim de considerar-se a cláusula penal unilateral, prevista em desfavor apenas do adquirente, como parâmetro objetivo de indenização em favor deste, diante do inadimplemento das vendedoras.

A parte recorrente alega, preliminarmente, que o Tribunal de origem, ao rejeitar os embargos de declaração opostos após o comando anulatório desta Corte, manteve-se omisso quanto à aplicabilidade do Tema n. 971/STJ e quanto à existência da cláusula penal contratualmente prevista, incorrendo em violação dos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil.

Sem razão.

No caso, o Tribunal de origem, embora sem invocar expressamente o Tema n. 971/STJ, pronunciou-se de forma explícita sobre o pedido de aplicação da cláusula penal em favor dos adquirentes, consignando:

Documento eletrônico VDA58831745 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:10
Código de Controle do Documento: 4d4a2537-d9c8-4d6f-973e-b9faf0534730

> *"Melhor sorte não socorre aos autores, quanto à condenação na multa contratual, eis que o pleito é incompatível com o retorno das partes ao estado anterior, conforme já decidido a fls. 461/470, o que resta mantido" (e-STJ fl. 1.135).*

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não configura negativa de prestação jurisdicional a decisão que, embora contrária aos interesses da parte, enfrenta a questão submetida a julgamento com fundamentação adequada, ainda que sucinta. A insurgência dos recorrentes não se refere, propriamente, à ausência de pronunciamento, mas à correção do fundamento adotado, matéria que se resolve no âmbito do próprio mérito recursal.

Rejeita-se, portanto, a preliminar de nulidade.

No mérito, os recorrentes defendem a incidência do Tema n. 971/STJ, com a consequente consideração da cláusula penal moratória, prevista no contrato em desfavor apenas do adquirente, como parâmetro objetivo para a fixação da indenização devida em razão do inadimplemento das vendedoras.

Assiste-lhes razão.

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.614.721/DF, sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou a tese do Tema n. 971/STJ, nestes termos:

> *"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." (REsp n. 1.614.721/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe 25/6/2019)*

A tese repetitiva tem por finalidade restabelecer o equilíbrio contratual, em contratos de adesão nos quais a cláusula penal foi estipulada exclusivamente em desfavor do adquirente, assegurando-lhe indenização, por arbitramento judicial, quando o inadimplemento é imputável ao vendedor. O parâmetro objetivo para esse arbitramento é a própria cláusula penal unilateralmente prevista em favor da construtora.

No caso, o Tribunal de origem reconheceu, de modo expresso, os três pressupostos fáticos que autorizam a incidência do Tema n. 971/STJ. Primeiro, afirmou tratar-se de contrato de adesão, submetido ao Código de Defesa do Consumidor, com apoio nas Súmulas n. 1 e n. 2 do próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ fl. 1.134). Segundo, admitiu a existência de cláusula penal contratualmente prevista, ao apreciar diretamente o pedido dos adquirentes de inversão em seu favor. Terceiro, assentou o inadimplemento das vendedoras, decorrente do atraso na conclusão das obras do empreendimento, afastando expressamente as excludentes de responsabilidade suscitadas na origem (e-STJ fl. 1.134).

Não obstante presentes todos os pressupostos de incidência da tese repetitiva, o Tribunal de origem afastou a aplicação da cláusula penal em favor dos

Documento eletrônico VDA58831745 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:10
Código de Controle do Documento: 4d4a2537-d9c8-4d6f-973e-b9faf0534730

adquirentes sob fundamento único de incompatibilidade com o retorno das partes ao status quo ante (e-STJ fl. 1.135). Esse fundamento não encontra respaldo no Tema n. 971/STJ, que não excepciona sua incidência nas hipóteses de resolução contratual. O propósito da tese, ao contrário, é justamente conferir efeito compensatório à cláusula penal unilateral, para além de sua projeção sobre o cumprimento do contrato, restabelecendo o equilíbrio das prestações à luz dos arts. 4º, III, e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

A aplicação do Tema n. 971/STJ, no caso concreto, não implica reexame de matéria fático-probatória, uma vez que os pressupostos de incidência da tese decorrem, todos, das próprias premissas fáticas assentadas pela origem. O que se impõe é a subsunção da moldura fática, tal como delineada pelo Tribunal de origem, ao comando normativo firmado pela Segunda Seção.

Por outro lado, a aplicação do Tema n. 971/STJ pressupõe arbitramento judicial da indenização, tomando-se a cláusula penal como parâmetro objetivo. Cabe, portanto, ao Tribunal de origem, à luz das circunstâncias do caso concreto – em especial a extensão do atraso na conclusão das obras, a natureza e o alcance da cláusula 5.1, "c", do contrato, e as demais condições da contratação –, arbitrar judicialmente a multa compensatória devida aos adquirentes, considerando a cláusula penal prevista no ajuste em desfavor apenas do consumidor.

Impõe-se, assim, o parcial provimento do recurso especial, para reconhecer a incidência do Tema n. 971/STJ e determinar a devolução dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que arbitre judicialmente a multa compensatória devida aos ora recorrentes, na forma da tese repetitiva.

Dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo de LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. E OUTRA para não conhecer do recurso especial. Conheço do agravo de PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO e SALVADOR LUÍS ROCHA URTADO para dar provimento ao recurso especial a fim de determinar a devolução dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para que, à luz das circunstâncias do caso concreto, arbitre judicialmente a multa compensatória devida aos recorrentes pelo inadimplemento das vendedoras, tomando como parâmetro objetivo a cláusula penal prevista no contrato em desfavor apenas do consumidor, na forma do Tema n. 971/ STJ.

Em razão da determinação de retorno dos autos à origem, fica prejudicada a aplicação do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831745 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:22:10
Código de Controle do Documento: 4d4a2537-d9c8-4d6f-973e-b9faf0534730

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.088.203 / SP

Número Registro: 2025/0419233-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10018106020208260529 10018106020208260529 50001 10018106020208260529 50003 10018106020208260529 50004 20210001035705 20220000177525 20220000693904 20230000357780 202303369518 21057359020208260000

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVANTE	: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
	VICTOR HENRIQUE TEIXEIRA - SP457560
	ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345
	ELLEN LOURENÇO ROCUMBACK DUARTE PEDRO - SP502451
AGRAVANTE	: PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO
AGRAVANTE	: SALVADOR LUIS ROCHA URTADO
ADVOGADO	: PAULO HENRIQUE PRIETO DA SILVA - SP285785
AGRAVADO	: LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVADO	: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
	VICTOR HENRIQUE TEIXEIRA - SP457560
	ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345
	ELLEN LOURENÇO ROCUMBACK DUARTE PEDRO - SP502451
AGRAVADO	: PATRICIA MANOJO DE SOUZA URTADO

Documento eletrônico VDA59609837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:46:50
Código de Controle do Documento: 06c110c5-14a2-44ed-ad8b-8e6203d66fdf

AGRAVADO : SALVADOR LUIS ROCHA URTADO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE PRIETO DA SILVA - SP285785

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:46:50
Código de Controle do Documento: 06c110c5-14a2-44ed-ad8b-8e6203d66fdf