



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3108000 - RS(2025/0451087-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADO : LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : MAGDA ROSANE DORNELLES
ADVOGADOS : FERNANDA FERNANDES UCHA - RS054691
VICTOR WULFF SORIA - RS028053

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA PENAL. DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO. *BIS IN IDEM*. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 37/STJ. ABALO MORAL. DESCARACTERIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. JUROS DE OBRA. RESTITUIÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

II. Razões de decidir

2. Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "*a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC foi apresentada de forma genérica, sem indicação das teses supostamente omitidas, atraindo a incidência da Súmula 284/STF*" (AREsp n. 2.112.064/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025).

3. Para jurisprudência do STJ, "*é possível a revisão de contratos findos, mesmo quando acompanhados de quitação, para afastar eventuais ilegalidades*" (AREsp n. 2.941.864/SC, relator Ministro RAUL ARAÚJO,

QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025), entendimento aplicado pela Tribunal a quo. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

4. Não há falar em *bis in idem*, considerando a possibilidade da incidência cumulativa da cláusula penal e dos danos morais advindos do atraso na entrega das chaves, nos termos da Súmula n. 37/STJ, segundo a qual "*são cumuláveis as indenizações por dano material e dano moral oriundos do mesmo fato*", além de que não houve condenação da empresa em lucros cessantes.

5. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

6. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

7. A Corte local, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu pela culpa da empresa pelo atraso na entrega da obra, motivo por que reconheceu a existência de mora e lhe condenou a ressarcir os juros de obra exigidos da adquirente após seu inadimplemento. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

III. Dispositivo

8. Agravo nos próprios autos não provido.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, 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, 18 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3108000 - RS(2025/0451087-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADO : LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
AGRAVADO : MAGDA ROSANE DORNELLES
ADVOGADOS : FERNANDA FERNANDES UCHA - RS054691
VICTOR WULFF SORIA - RS028053

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA PENAL. DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO. *BIS IN IDEM*. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 37/STJ. ABALO MORAL. DESCARACTERIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. JUROS DE OBRA. RESTITUIÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

II. Razões de decidir

2. Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "*a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC foi apresentada de forma genérica, sem indicação das teses supostamente omitidas, atraindo a incidência da Súmula 284/STF*" (AREsp n. 2.112.064/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025).

3. Para jurisprudência do STJ, "*é possível a revisão de contratos findos, mesmo quando acompanhados de quitação, para afastar eventuais ilegalidades*" (AREsp n. 2.941.864/SC, relator Ministro RAUL ARAÚJO,

QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025), entendimento aplicado pela Tribunal a quo. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

4. Não há falar em *bis in idem*, considerando a possibilidade da incidência cumulativa da cláusula penal e dos danos morais advindos do atraso na entrega das chaves, nos termos da Súmula n. 37/STJ, segundo a qual "*são cumuláveis as indenizações por dano material e dano moral oriundos do mesmo fato*", além de que não houve condenação da empresa em lucros cessantes.

5. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

6. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

7. A Corte local, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu pela culpa da empresa pelo atraso na entrega da obra, motivo por que reconheceu a existência de mora e lhe condenou a ressarcir os juros de obra exigidos da adquirente após seu inadimplemento. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

III. Dispositivo

8. Agravo nos próprios autos não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) ausência de negativa de prestação jurisdicional e (b) aplicação das Súmulas n. 5, 7 e 211 do STJ (fls. 660-666).

O acórdão do TJRS traz a seguinte ementa (fl. 606):

APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. TEMAS 970 E 971 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANO MORAL. JUROS DE OBRA.

1. Incontroverso o atraso na entrega do imóvel, de rigor a inversão da cláusula penal moratória em favor da adquirente, cuja finalidade é "indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação", nos termos do Tema n. 970 do STJ. Esse desiderato não foi atendido pelo módico valor ajustado entre os litigantes no ato de entrega das chaves. Sentença mantida no ponto.

2. A demora considerável no adimplemento da obrigação ultrapassa o mero dissabor, de modo que configurado o dano moral. Quantum fixado na origem que se revela excessivo, a demandar redução para valor que mantém relação com a situação vivenciada pela autora no período de mora.

3. Em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente vendedora, os juros de mora incidem a partir da citação, conforme entendimento do STJ. Sentença mantida no aspecto.

4. Embora a pretensão de ressarcimento dos juros de obra não tenha sido analisada na origem, é autorizada sua apreciação pelo Tribunal, com base no art. 1.013, § 3º, III, do Código de Processo Civil. Na hipótese de pagamento após a data prevista para a conclusão da obra, incluído o período de tolerância, é devida a restituição à autora dos valores comprovadamente despendidos, de forma simples, a ser apurado em liquidação de sentença. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 621-625).

No recurso especial (fls. 451-469), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação:

(i) dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, afirmando haver negativa de prestação jurisdicional, pois a Corte local teria ignorado suas alegações recursais,

(ii) dos arts. 171, 840 e 849 do CC/2002, *"tendo em vista a existência de transação extrajudicial avençada entre as partes para pagamento de indenização pelo atraso na entrega do imóvel, por meio do qual a recorrida deu plena, geral e irrevogável quitação com relação ao objeto do presente instrumento, para nada mais reclamar ou exigir em tempo algum, em juízo ou fora dele, porque a hipótese se trata de ato jurídico perfeito, o qual apenas se anularia mediante a comprovação de vícios resultantes de "dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores"* (fls. 630-631),

(iii) do art. 416, parágrafo único, do CC/2002 e dos Temas Repetitivos n. 970 e 971 do STJ, porque, sob pena de *bis in idem*, seriam inacumuláveis a cláusula penal com as outras condenações pecuniárias,

(iv) dos arts. 884 e 944 do CC/2002, tendo em vista que o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais, e

(v) dos arts. 485, VI, do CPC/2015 e 876 do CC/2002, ante sua ilegitimidade para responder pelo ressarcimento dos juros de obra à adquirente, visto que se trataria de encargo repassado diretamente à instituição financeira, e

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 654-659).

O agravo (fls. 668-691) afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 698-699).

É o relatório.

VOTO

A parte recorrente alegou a preliminar de negativa de prestação jurisdicional, deixando, contudo, de apontar claramente os supostos vícios de fundamentação existentes no aresto impugnado.

Confira-se o seguinte trecho da petição recursal (fls. 649-650):

74. Mas não é só. Mesmo diante da clareza da questão e da flagrante ofensa aos referidos dispositivos e a divergência com o entendimento desse colendo STJ, os v. acórdãos recorridos apenas desconsideraram as alegações da Recorrente, sem expor nenhum fundamento para tanto.

75. Nos termos dos artigos 489, II e III, do CPC, é requisito essencial do acórdão a exposição clara e precisa dos fundamentos jurídicos nos quais o juiz se baseou para solucionar as controvérsias.

76. Porém, no caso, o acórdão não contém mínima menção ou esclarecimento sobre as razões pelas quais a lei foi violada. Nem mesmo após a oposição dos competentes declaratórios o acórdão se pronunciou sobre a questão, acabando por violar o art. 1.022, II, do CPC.

77. Desta forma, é evidente que o acórdão recorrido violou, além dos dispositivos legais já citados, os arts. 489, II e III, e 1.022 do CPC (ao não ter esclarecido minimamente as razões pelas quais permitiu as violações legais).

A propósito: *"a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC foi apresentada de forma genérica, sem indicação das teses supostamente omitidas, atraindo a incidência da Súmula 284/STF"* (AREsp n. 2.112.064/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025).

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

Conforme jurisprudência pacífica desta Casa, *"é possível a revisão de contratos findos, mesmo quando acompanhados de quitação, para afastar eventuais ilegalidades"* (AREsp n. 2.941.864/SC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025).

Do mesmo modo:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DA COMPRADORA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

3. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos.

[...]

13. Agravo interno a que se nega provimento.

RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÕES. EMPRESARIAL. CONTRATO DE REPRESENTAÇÃO COMERCIAL. BOA-FÉ. COMISSÕES. BASE DE CÁLCULO. VALOR TOTAL DAS MERCADORIAS. SUPRESSIO. INEXISTÊNCIA. NORMA COGENTE. EXCLUSIVIDADE DE ZONA OU ZONAS. CLÁUSULA DE EXCLUSÃO. SUPRESSIO. NÃO OCORRÊNCIA. VENDAS DIRETAS. EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO.

[...]

3. É possível a revisão contratual dos contratos findos, de modo a se afastar eventuais ilegalidades. Aplicação, por analogia, da Súmula nº 286/STJ.

[...]

7. Recurso especial interposto por Coeleta Representações Elétricas Ltda. provido.

8. Recurso especial interposto por General Cable Holdings Spain, S.

L. parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

(REsp n. 2.034.962/PE, relator para acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2023, DJe de 7/11/2023.)

O TJRS entendeu que o fato de o compromisso de compra e venda imobiliário estar sujeito à disciplina do Código de Defesa do Consumidor autorizaria a revisão das condições de encerramento de relação contratual (distrato extrajudicial), a fim de afastar o abuso oriundo do valor módico da indenização extrajudicial.

Confira-se o seguinte excerto (fls. 603-604):

As partes firmaram o contrato de compromisso de compra e venda (evento 7, PROCJUDIC1, fl. 26), no qual previa a data de 30 de dezembro de 2011 para a conclusão das obras e entrega da unidade, com tolerância de 180 dias (Cláusula 9ª, parágrafo primeiro). O imóvel foi entregue em 16 de janeiro de 2013, segundo comprova o documento de evento 7, PROCJUDIC2, fl. 7 (termo de recebimento do imóvel).

A análise do caso perpassa pelo ajuste firmado pelas partes na data de entrega das chaves, no qual foi estipulado que a vendedora pagaria o valor de R\$ 285,17 à compradora, relativo à multa pelo atraso na entrega das chaves do imóvel (evento 7, PROCJUDIC2, fl. 8).

A demandada/vendedora defende que, por meio de tal acordo, a demandante/compradora deu plena, geral e irrevogável quitação com relação à multa pelo atraso na entrega do imóvel. A autora, por sua vez, afirma que o acordo "foi realizado sob a condição de entrega das chaves" (evento 7, PROCJUDIC1, fl. 9).

Pois bem! A cláusula penal moratória pactuada prevê que, em caso de inadimplemento da compradora, esta será notificada para liquidar o débito acrescido dos seguintes encargos: correção monetária, juros de mora de 0,07% ao dia, multa compensatória de 2% sobre o valor da dívida e despesas extrajudiciais (evento 7, PROCJUDIC1, fls. 42/43).

A multa pactuada, porque estabelecida apenas para o caso de inadimplência da promitente compradora, não contempla a forma de incidência no caso de sua inversão, possibilidade que decorre da aplicação da tese firmada no Tema Repetitivo n. 971 do Superior Tribunal de Justiça:

[...]

Além disso, tendo a multa moratória a finalidade de "indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação", nos termos do Tema n. 970 do STJ, é evidente que a fixação da multa deve atentar para o período de inadimplência da construtora.

O valor de R\$ 285,17, efetivamente, não cumpre tal finalidade. Basta atentar que, se o inadimplemento fosse da promitente compradora, o valor da cláusula penal moratória em favor da construtora não seria o mesmo. Por razões de equidade, e porque o ajuste é exatamente da mesma data em que as chaves foram entregues - o que demonstra seu intuito de condicionar a entrega à assinatura do acordo - a cláusula penal moratória, tal como fixada na origem, deve ser mantida.

A demandante, considerando o período que já aguardava pelo cumprimento da obrigação da vendedora, e nos limites de sua vulnerabilidade, não pode ser penalizada com a exoneração de responsabilidade da construtora, por receber módico valor. A situação foi bem elucidada pelo magistrado sentenciante, de modo que, prestigiando o *decisum*, reproduzo seus termos:

[...]

Assim, quanto à cláusula penal moratória fixada em favor da autora, nenhum reparo à sentença.

Prosseguindo, o Tema n. 970 do STJ afasta a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, quando aquela for estabelecida em valor equivalente aos locativos, o que foi observado no caso pelo ilustre julgador da origem. Não há, pois, vedação de que a multa contratual seja cumulada com indenização por danos morais, porquanto estes se destinam a compensar os abalos à esfera íntima da autora, decorrentes do atraso imputado à promitente vendedora.

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Além disso, o recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

No caso, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como rever o entendimento da Corte de origem de que a multa contratual, paga extrajudicialmente pela empresa à adquirente, era irrisória, motivo pelo qual, as circunstâncias do caso concreto, consideradas por ocasião do julgamento, autorizaram a revisão judicial do ajuste em questão.

E ainda, *"havendo cláusula penal moratória contratualmente prevista e mantida pelas instâncias ordinárias, a condenação em lucros cessantes configura bis in idem e deve ser afastada"* (REsp n. 1.947.623/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025).

A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.635.428/SC, de relatoria do eminente Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, firmou a seguinte tese: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes".

1.1. O posicionamento adotado pelo Tribunal de piso destoa da jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que apenas se afasta a cumulação com lucros cessantes no caso de a cláusula penal moratória ser estabelecida em valor equivalente ao locativo, o que não é o caso dos autos. Precedentes.

[...]

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.940.594/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 28/3/2022, DJe 31/3/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. MULTA MORATÓRIA QUE NÃO SE EQUIVALE A LOCATIVO NA HIPÓTESE. EXCEÇÃO CONSTANTE DA TESE FIXADA NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.635.428/SC. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. DANO MORAL. CARACTERIZADO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. A hipótese dos autos caracteriza exceção à regra estabelecida em precedente vinculante (REsp n. 1.635.428/SC), porquanto, no julgado, o Tribunal de origem esclareceu que a cláusula penal discutida não foi estabelecida em valor equivalente ao locativo, não sendo o caso de se aplicar o entendimento consolidado no Tema 970/STJ, pois não ficou configurado o alegado *bis in idem*. Logo, a revisão dessa conclusão esbarraria no óbice das Súmulas 5, 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem quanto à ocorrência de responsabilidade civil apta a gerar danos morais indenizáveis demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.090.156/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

Não há falar em *bis in idem*, considerando a possibilidade da incidência cumulativa da cláusula penal e dos danos morais advindo do atraso na entrega das chaves, nos termos da Súmula n. 37/STJ, segundo a qual "*são cumuláveis as indenizações por dano material e dano moral oriundos do mesmo fato*", além de que não houve condenação da empresa em lucros cessantes.

Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

A fim de sustentar a inexistência dos danos morais, ante o mero atraso na entrega do bem, a recorrente apontou violação dos arts. 884 e 944 do CC/2002. Ocorre que os dispositivos legais mencionados não possuem o alcance normativo pretendido para sustentar tal alegação, porque nada dispõem a respeito da existência do próprio dano ou do dever de repará-lo.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284/STF como óbice ao recurso.

Além disso, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que *"é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância"* (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

O Tribunal entendeu que o atraso na entrega das obras ocorreu por culpa da recorrente, e não da compradora recorrida, motivo por que condenou a empresa à restituição dos juros de obra exigidos da adquirente, após a mora da empresa (cf. fl. 604).

Para entender do modo contrário, seria necessário reexame de fatos e provas, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Definido o contexto fático dos autos, incide a Súmula n. 83/STJ nessa parte do recurso.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais a parte recorrente não se desincumbiu.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, **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 3.108.000 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0451087-7

Número de Origem:
50167778820158210001

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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 : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADO : LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

AGRAVADO : MAGDA ROSANE DORNELLES

ADVOGADOS : FERNANDA FERNANDES UCHA - RS054691

VICTOR WULFF SORIA - RS028053

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, 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, 16 de março de 2026