



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3157667 - ES (2026/0008118-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LORENTE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
AGRAVADO : FILIPE MOREIRA TELES
AGRAVADO : ISIS LOPES DA SILVEIRA TELES
ADVOGADO : RENATO DALAPICULA MELOTTI - ES017967

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, está em conformidade com a Súmula 543 do STJ, que determina o retorno das partes ao estado anterior à contratação em caso de rescisão por culpa exclusiva da promitente-vendedora.

2. O entendimento de que a correção monetária deve incidir desde o efetivo desembolso e os juros de mora desde a citação está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior (Súmula 83/STJ).

3. A Segunda Seção desta Corte firmou entendimento de que, "*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*" (Tema 971/STJ).

4. Agrado interno provido para conhecer do agrado e negar provimento ao recurso especial.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3157667 - ES (2026/0008118-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LORENTE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
AGRAVADO : FILIPE MOREIRA TELES
AGRAVADO : ISIS LOPES DA SILVEIRA TELES
ADVOGADO : RENATO DALAPICULA MELOTTI - ES017967

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, está em conformidade com a Súmula 543 do STJ, que determina o retorno das partes ao estado anterior à contratação em caso de rescisão por culpa exclusiva da promitente-vendedora.

2. O entendimento de que a correção monetária deve incidir desde o efetivo desembolso e os juros de mora desde a citação está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior (Súmula 83/STJ).

3. A Segunda Seção desta Corte firmou entendimento de que, "*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*" (Tema 971/STJ).

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, interposto por LORENTE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, contra decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, às fls. 1030-1031, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da ausência de impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, ter impugnado especificamente os fundamentos da decisão de inadmissão do apelo nobre e reitera o mérito recursal.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 1052-1056, sustentando a inadmissibilidade do recurso e requerendo, por fim, a majoração dos honorários recursais.

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes as alegações da parte agravante e, ante a verificação da impugnação de todos os fundamentos da decisão que negou a admissibilidade do recurso especial, reconsidera-se a decisão agravada e passa-se à análise do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LORENTE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - ATRASO DE OBRA – CONTAGEM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA EM DIAS ÚTEIS – IMPOSSIBILIDADE – MORA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA – RESPONSABILIDADE CONTRATUAL - ABUSIVIDADE - INVERSÃO DA MULTA – POSSIBILIDADE – CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES AFASTADA – BIS IN IDEM – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1 - No que pertine à previsão de contagem em dias úteis do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega de unidade autônoma em incorporação imobiliária, já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça acerca da validade de tal estipulação, desde o prazo designado seja limitado ao equivalente a 180 (cento e oitenta) dias corridos, por analogia ao prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento.

2 - Não há nos autos elementos que ensejem o reconhecimento da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, a justificar a prorrogação do prazo para além dos 180 (cento e oitenta) dias da cláusula de tolerância, porquanto a alegada existência de alterações no solo, constatadas no decorrer da execução das obras de fundação, e que não estariam previstas nas sondagens iniciais, constituem eventos previsíveis e intrínsecos a atividade desenvolvida pela Apelante, estando mais propensa às intercorrências nas características do solo, não tendo demonstrado excepcionalidade que permita enquadrar tal fato nas categorias de “caso fortuito ou de força maior”, notadamente por configurarem riscos inerentes à própria atividade.

3 - 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.

4 - De acordo com entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça nos temas 970 e 971, havendo cláusula penal que tenha por escopo prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe posterior cumulação com lucros cessantes,” (e-STJ, fls. 806-807).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, a parte agravante alega violação aos arts. 421, 422 e 425 do Código Civil e ao art. 1º, § 2º, da Lei 6.899/1981.

Sustenta que:

i) houve rescisão por iniciativa dos compradores e é indevida a restituição integral dos valores pagos, devendo-se fixar retenção de 25% para cobrir despesas administrativas e evitar enriquecimento sem causa.

ii) há necessidade de fixar a correção monetária das parcelas a restituir a partir do ajuizamento da ação, pois não houve culpa da vendedora e o regime aplicável é o dos débitos judiciais.

iii) há necessidade de fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado, com aplicação da Taxa Selic e vedação de cumulação com correção monetária, conforme orientação repetitiva.

iv) há impossibilidade de inversão da cláusula penal, pois o contrato já prevê penalidade em favor dos compradores em caso de atraso, afastando a inversão e impondo a observância da penalidade contratual existente.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 983-991).

Passo a decidir.

Extraí-se dos autos que, na origem, FILIPE MOREIRA TELES e ISIS LOPES DA SILVEIRA TELES alegaram atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida, inexistência de caso fortuito ou força maior e caráter abusivo na contagem do prazo de tolerância em dias úteis, propondo ação de resolução contratual com pedidos de restituição integral das parcelas pagas, inversão da cláusula penal, lucros cessantes e outras consequências legais.

A sentença declarou a rescisão do contrato, condenou a vendedora à restituição integral dos valores pagos, com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros pela Taxa Selic a partir da citação, impôs multa contratual de 20% sobre o valor atualizado do imóvel, fixou lucros cessantes em R\$ 1.200,00 mensais até o trânsito em julgado, reconheceu a nulidade da cláusula de contagem da tolerância em dias úteis, rejeitou o dano moral e distribuiu a sucumbência nos percentuais de 20% para autores e 80% para a ré, com honorários de 10% (e-STJ, fls. 871-872).

No acórdão, o Tribunal manteve a culpa exclusiva da construtora pelo atraso, assentou a impossibilidade de prorrogar a tolerância além de 180 dias corridos, admitiu a inversão da cláusula penal em favor dos compradores e afastou a cumulação de cláusula penal com lucros cessantes, dando parcial provimento para excluir a condenação em lucros cessantes; definiu, ainda, correção monetária desde cada desembolso e juros pela Taxa Selic a partir da citação, com redimensionamento da sucumbência (e-STJ, fls. 806-807, 811-815).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente sustenta violação aos arts. 421, 422 e 425 do Código Civil e ao art. 1º, § 2º, da Lei 6.899/1981.

Contudo, o recurso em apelo não merece prosperar.

Inicialmente, a parte recorrente sustenta ser indevida a restituição integral dos valores pagos, defendendo a retenção de 25%.

Contudo, o acórdão recorrido reconheceu a culpa exclusiva da construtora pelo inadimplemento, afastando a ocorrência de caso fortuito ou força maior, por se tratarem de riscos inerentes à atividade desenvolvida. Assim, consignou que a restituição integral dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, está em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 543/STJ). Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"De ressaltar, ainda, que tampouco há nos autos elementos que ensejem o reconhecimento da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, a justificar a prorrogação do prazo para além dos 180 (cento e oitenta) dias da cláusula de tolerância, porquanto a alegada existência de alterações no solo, constatadas no decorrer da execução das obras de fundação, e que não estariam previstas nas sondagens iniciais, constituem eventos previsíveis e intrínsecos a atividade desenvolvida pela Apelante, estando mais propensa às intercorrências nas características do solo, não tendo demonstrado excepcionalidade que permita enquadrar tal fato nas categorias de "caso fortuito ou de força maior", notadamente por configurarem riscos inerentes à própria atividade.

Assim, configurada a culpa exclusiva do promitente/vendedor, deve o promitente comprador deve ser restituído integralmente dos valores pagos, inclusive do montante pago a título de comissão de corretagem.

Nestes termos, é a pacífica jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça:

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLENTO DAS VENDEADORAS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DAS CONSTRUTORAS. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 83/STJ. IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. 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.
1.1. No caso, para descaracterizar o inadimplemento contratual das recorrentes, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o "devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AR Esp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

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

3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no R Esp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi seguido pela Corte de apelação. Caso de incidência da Súmula n. 83/STJ. [...]

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ, AgInt no AR Esp n. 2.368.351/RO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 28/11/2023.)" (e-STJ, fl. 812)

Esse entendimento está consolidado na Súmula 543 do STJ, que dispõe que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel regido pelo Código de Defesa do Consumidor, impõe-se a restituição imediata das parcelas pagas pelo promitente-comprador - de forma integral, quando a culpa for exclusiva do promitente-vendedor ou construtor, ou de forma parcial, quando o desfazimento decorrer de culpa do comprador. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. VERIFICAÇÃO DE CULPA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES.

1. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. A jurisprudência desta Corte orienta que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação.

4. Agravo interno parcialmente provido."

(AgInt no AREsp n. 1.597.320/RJ, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 15/6/2020, DJe de 17/6/2020)

Avançando, sustenta a necessidade de que a correção monetária das parcelas a restituir incida apenas a partir do ajuizamento da ação, por se tratar de débito judicial, e que os juros moratórios sejam fixados a partir do trânsito em julgado, com aplicação exclusiva da Taxa Selic, vedada sua cumulação com correção monetária.

No presente caso, o acórdão recorrido consignou expressamente que, *"Por derradeiro, quanto ao termo inicial de incidência dos juros e correção monetária, o valor a ser restituído pela Apelante, decorrente de rescisão contratual, deve ser corrigido monetariamente a partir da data do respectivo desembolso pelo INPC até a data da citação, passando, a partir desta data, a incidir juros de mora pela Taxa Selic, vedada sua cumulação com correção monetária, sob pena de bis in idem"* (e-STJ, fl. 814).

Nesse contexto, o acórdão recorrido deve ser mantido, pois, ante a condenação da construtora à restituição de valores aos adquirentes, *"incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso"* (AgInt no AREsp 2.148.949/RJ, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. NOVA ANÁLISE. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA PARA 10% DOS VALORES PAGOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS.

CORREÇÃO MONETÁRIA. CADA DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% de retenção dos valores por ele pagos, salvo eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem.

2. O Tribunal a quo concluiu pela razoabilidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando que não houve nos autos prova de que houve o inadimplemento no pagamento das parcelas do contrato pelo promitente comprador.

3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou o acórdão recorrido implicar, efetivamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial.

4. Ocorrendo a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas adimplidas, para fins de restituição, se dará a cada desembolso.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.672.525/ES, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

Desta feita, constata-se que, neste ponto, o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ. Assim, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Por fim, sustenta que a inversão da cláusula penal seria indevida, pois já há penalidade contratual aplicável ao atraso da vendedora, devendo prevalecer a previsão contratual.

No caso, porém, o acórdão recorrido assentou que a cláusula moratória por atraso não se aplica à hipótese de rescisão contratual, reconhecendo a possibilidade de inversão da cláusula penal prevista contra a adquirente, nos termos dos Temas 970 e 971 do STJ, vedada sua cumulação com lucros cessantes. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"Depreende-se da r. Sentença que a douta magistrada a quo, afastou a incidência da Cláusula 81 do contrato entabulado entre as partes, consignando que, "O item 81 faz referência aos encargos moratórios, não cabíveis para a rescisão, razão porque não importa seu exame para o caso sob comento. Isso porque, a partir do inadimplemento da requerida, operou-se de pleno direito a rescisão contratual, passando a incidir as cláusulas destinadas à compensação pelo desfazimento do negócio. Não há que se falar, portanto, em cumulação dos encargos moratório às compensações sobreditas, pois se tratam de fatos geradores incoerentes" (fls. 247-v/248).

Lado outro, entendeu o Juízo sentenciante, ser cabível a inversão da Cláusula 82, alínea "e", ao fundamento de que "a cláusula ora investigada é aplicável à rescisão contratual no caso de inadimplemento por parte da ADQUIRENTE, refletindo nos prejuízos administrativos eventualmente suportados pela VENDEDORA, à exceção da letra 'e', que transparece genérica. (...) é exatamente pela vigência da cláusula ora perscrutada que entendi pelo direito dos autores à multa prevista na letra 'e' (fl. 248).

De acordo com entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça nos temas 970 e 971, havendo cláusula penal que tenha por escopo prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe posterior cumulação com lucros cessantes, consoante se infere das ementas dos precedentes vinculantes acima referidos:

*[...] A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: **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 [...]. (R Esp 1614721/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, D Je 25/06/2019).

*[...] A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: **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***

[...]. (REsp 1498484/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, D Je 25/06/2019).

Destarte, de acordo com o entendimento do STJ, fixado no julgamento de recurso repetitivo (Tema 970), não é possível a cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes/danos emergentes (ressarcimento de aluguel), o que configuraria bis in idem, merecendo parcial provimento o recurso neste ponto, para excluir o valor da condenação em lucros cessantes." (e-STJ, fl. 813)

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que, no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas em desfavor do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. A propósito:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO EXTERNO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA 971/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA Nº 284/STF.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada. 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória(Súmula 7/STJ).

3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

4. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas em desfavor do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.

5. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado ou sobre o qual recaia o dissídio jurisprudencial atrai a aplicação do óbice contido na Súmula nº 284/STF. 6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.919.381/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022).

Outrossim, *"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"* (Tema 970/STJ). Corrobora esse entendimento o seguinte julgado:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO EM DESFAVOR

DA PROMITENTE-VENDEDORA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte, em julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, firmou tese contrária ao entendimento adotado pelo Tribunal de origem e assinalou que, "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" (Tema 971/STJ).

2. De outro lado, a Segunda Seção, igualmente em sede de recurso repetitivo, firmou entendimento de que "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" (Tema/STJ n. 970).

3. No caso, a decisão ora agravada deu provimento ao recurso especial da promitente-compradora, a fim de reconhecer a possibilidade de a consumidora optar pela indenização pelo período de mora, tomando-se como parâmetro a cláusula penal moratória estabelecida apenas em benefício da incorporadora, mediante liquidação por arbitramento, afastando-se, nesse caso, a condenação ao pagamento de lucros cessantes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.893.317/DF, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 7/12/2022).

Nesse contexto, ao inverter a cláusula penal em favor do consumidor, a fim de indenizar o comprador pelo inadimplemento da obrigação por parte do promitente-vendedor, o Tribunal de origem decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

Assim, estando o acórdão recorrido alinhado ao entendimento do STJ, incide o óbice da Súmula 83/STJ, aplicável tanto aos recursos fundados na alínea "a" quanto na alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

Havendo prévia fixação de honorários advocatícios sucumbenciais pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.157.667 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0008118-1

Número de Origem:
00102330420178080021 102330420178080021

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LORENGE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701

AGRAVADO : FILIPE MOREIRA TELES

AGRAVADO : ISIS LOPES DA SILVEIRA TELES

ADVOGADO : RENATO DALAPICULA MELOTTI - ES017967

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LORENGE SPE 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701

AGRAVADO : FILIPE MOREIRA TELES

AGRAVADO : ISIS LOPES DA SILVEIRA TELES

ADVOGADO : RENATO DALAPICULA MELOTTI - ES017967

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026