



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2253834 - SP(2026/0010940-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARCELO DOURADO DE SELES
ADVOGADA : ERIKA GOMES SILVA - SP344962
RECORRIDO : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADO : LEANDRO GONZALEZ DA SILVA - SP511221

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RESOLUÇÃO DA AVENÇA POR INADIMPLEMENTO DAS PROMITENTES VENDEDORAS. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual.
2. Na hipótese de resolução da promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos da Súmula 543/STJ, com o acréscimo de juros de mora a partir da citação. Precedentes.
3. Recurso especial conhecido e provido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 10 de março de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2253834 - SP (2026/0010940-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARCELO DOURADO DE SELES
ADVOGADA : ERIKA GOMES SILVA - SP344962
RECORRIDO : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADO : LEANDRO GONZALEZ DA SILVA - SP511221

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RESOLUÇÃO DA AVENÇA POR INADIMPLEMENTO DAS PROMITENTES VENDEDORAS. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual.

2. Na hipótese de resolução da promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos da Súmula 543/STJ, com o acréscimo de juros de mora a partir da citação. Precedentes.

3. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por MARCELO DOURADO DE SELES, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional..

Recurso especial interposto em: 24/7/2025

Concluso ao gabinete em: 23/1/2026.

Ação: de rescisão contratual, ajuizada por MARCELO DOURADO DE SELES, em face de BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, na qual requer a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos, com afastamento de cobranças abusivas e do seguro prestamista. (e-STJ fls. 01-12)

Sentença: julgou parcialmente procedente a ação proposta por MARCELO DOURADO DE SELES em face de BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar a resolução do contrato pactuado entre as

partes, devendo a ré ressarcir 90% do montante relativo às parcelas comprovadamente pagas pela parte autora, em uma única parcela, devidamente atualizado, de acordo com a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde cada desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado da presente demanda, excetuando o valor pago de seguro prestamista. (e-STJ fls. 375-379)

Acórdão: deu provimento ao recurso de apelação interposto por MARCELO DOURADO DE SELES e negou provimento ao recurso de apelação interposto por BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. CDC. SÚMULA 602 DO STJ. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO STJ. SEGURO PRESTAMISTA. VENDA CASADA. BOA- FÉ OBJETIVA. SUCUMBÊNCIA. Aplicam-se ao caso as normas do Código de Defesa do Consumidor, nos termos da Súmula 602 do STJ, por se tratar de empreendimento habitacional promovido por sociedade cooperativa com escopo empresarial. Demonstrada a elevação injustificada do saldo devedor e ausência de informação clara quanto aos reajustes, reconhece-se a culpa exclusiva da vendedora pela rescisão contratual, impondo-se a devolução integral dos valores pagos, conforme orientação da Súmula 543 do STJ. Indevida a retenção de parcelas a título de seguro prestamista, caracterizando-se venda casada vedada pelo art. 39, I, do CDC. Inviável o acolhimento de sucumbência recíproca diante do integral provimento do apelo da parte autora e improvimento do recurso da ré. Honorários majorados nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

RECURSO DA AUTORA PROVIDO. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO. (e-STJ fl. 435)

Embargos de Declaração: opostos por MARCELO DOURADO DE SELES, foram acolhidos para o fim de suprir omissão quanto ao termo inicial dos juros moratórios, sem modificação da parte dispositiva do julgado. (e-STJ fls. 449-453)

Recurso especial: alega violação dos arts. 405 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Afirmar que, reconhecida a culpa exclusiva da vendedora pela rescisão contratual, os juros de mora devem incidir desde a citação. Aduz que o Tema 1.002 do STJ determina juros desde o trânsito em julgado apenas quando a resolução é por iniciativa do comprador, o que não ocorre na hipótese. Argumenta que a fixação do termo inicial no trânsito em julgado contraria a disciplina aplicável às relações contratuais submetidas ao CDC quando há culpa do promitente vendedor. (e-STJ fls. 538-544)

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da restituição das parcelas pagas e dos juros de mora

Uma vez fixada a premissa de que a resolução do contrato se deu devido ao inadimplemento do ora recorrido BAALBEK COORPORATIVA HABITACIONAL, as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem quanto ao termo inicial dos juros de mora mostram-se em dissonância com a jurisprudência do STJ, firmada no sentido de que é devida a restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador quando o contrato de compra e venda é rescindido por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, nos termos da Súmula 543/STJ, hipótese em que os juros de mora devem incidir a partir da citação.

Nesse sentido: AgInt no REsp 1.729.742/SE, Terceira Turma, DJe de 28/5/2018; AgInt no AREsp 730.055/RJ, Terceira Turma, DJe 13/10/2016; AgInt no AREsp 1.477.168/RS, Quarta Turma, DJe de 26/9/2019; AgInt no AREsp 1.761.193/DF, Quarta Turma, DJe 13/4/2021; e AgInt nos EDcl no AREsp 2.108.267/SP, Terceira Turma, DJe 24/11/2022;

Assim, necessária a reforma do acórdão recorrido quanto ao ponto para adequar-se ao entendimento desta Corte Superior.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar que o termo inicial dos juros de mora seja a partir da citação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.253.834 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0010940-3

Número de Origem:
10066274420228260127

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCELO DOURADO DE SELES

ADVOGADA : ERIKA GOMES SILVA - SP344962

RECORRIDO : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

ADVOGADO : LEANDRO GONZALEZ DA SILVA - SP511221

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 09 de março de 2026