SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3151872 - MG (2026/0016313-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ALCÂNTARA PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE	:	VITORIA DA UNIAO PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
ADVOGADO	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
AGRAVADO	:	CLAUDIONOR ANJO DOS SANTOS
ADVOGADA	:	NEIMARA APARECIDA SILVA - MG128864

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e inexistência de ofensa aos preceitos processuais dos embargos de declaração.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais, envolvendo promessa de compra e venda de lote em área de preservação permanente.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão por culpa das rés e condenou ao pagamento de restituição integral, cláusula penal de 10%, danos morais e materiais, além de custas e honorários.
4. A Corte de origem conheceu parcialmente da apelação e, na parte que se conheceu, negou provimento, mantendo integralmente a sentença e majorando honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se ocorreu violação dos arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I e II, do CPC por omissões, contradições e insuficiência de fundamentação; (ii) saber se devem incidir os arts. 413 e 422, do CC para redução equitativa da cláusula penal por cumprimento substancial e vetores de boa-fé e

Documento eletrônico VDA58172374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:36:34
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: 23d1ec13-7048-4111-8269-61da7fddf4f6

função social; (iii) saber se há violação dos arts. 186, 187 e 927, do CC quanto à condenação por danos morais em contexto de inadimplemento contratual; e (iv) saber se a cumulação de multa contratual e danos morais configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa, à luz dos arts. 884 e 885 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I e II, do CPC, porque o acórdão apreciou expressamente a redução da cláusula penal, a configuração do dano moral e os critérios de arbitramento, com fundamentação clara e suficiente.
7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque a revisão da conclusão sobre inexistência de cumprimento parcial da obrigação e adequação do percentual da cláusula penal demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conteúdo fático-probatório.
8. Incidem as Súmulas n. 7 e 83 do STJ porque o afastamento da condenação por danos morais exigiria reexame do acervo fático-probatório e o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à caracterização excepcional do dano moral em hipóteses que frustrem planejamento de vida.
9. Aplicam-se as Súmulas n. 83 e 37 do STJ porque é possível a cumulação de cláusula penal e indenização por danos morais oriundos do mesmo fato, inexistindo *bis in idem*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o recurso demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório para reduzir cláusula penal. 2. Incidem as Súmulas n. 7 e 83 do STJ quando a pretensão de afastar dano moral exige revolvimento do conteúdo fático-probatório e o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte. 3. Aplicam-se as Súmulas n. 83 e 37 do STJ para admitir a cumulação de cláusula penal e danos morais oriundos do mesmo fato, afastando a alegação de *bis in idem*."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I e II; CC, arts. 186, 187, 413, 422, 884, 885, 927 e 944.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 37 e 83; STJ, REsp n. 1.999.836/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 30/9/2022; STJ, REsp n. 1.890.407/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/2/2024; STJ, AREsp n. 2751869/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2651327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024; STJ, AREsp n. 3.108.000/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026.

Documento eletrônico VDA58172374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:36:34
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: 23d1ec13-7048-4111-8269-61da7fddf4f6

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA58172374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:36:34
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: 23d1ec13-7048-4111-8269-61da7fddf4f6

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3151872 - MG (2026/0016313-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ALCÂNTARA PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE	:	VITORIA DA UNIAO PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
ADVOGADO	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
AGRAVADO	:	CLAUDIONOR ANJO DOS SANTOS
ADVOGADA	:	NEIMARA APARECIDA SILVA - MG128864

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e inexistência de ofensa aos preceitos processuais dos embargos de declaração.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais, envolvendo promessa de compra e venda de lote em área de preservação permanente.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão por culpa das rés e condenou ao pagamento de restituição integral, cláusula penal de 10%, danos morais e materiais, além de custas e honorários.
4. A Corte de origem conheceu parcialmente da apelação e, na parte que se conheceu, negou provimento, mantendo integralmente a sentença e majorando honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se ocorreu violação dos arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I e II, do CPC por omissões, contradições e insuficiência de fundamentação; (ii) saber se devem incidir os arts. 413 e 422, do CC para redução equitativa da cláusula penal por cumprimento substancial e vetores de boa-fé e função social; (iii) saber se há violação dos arts. 186, 187 e 927, do CC quanto à condenação por danos morais em contexto de inadimplemento contratual; e (iv) saber se a cumulação de multa contratual e danos morais configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa, à luz dos arts. 884 e 885 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I e II, do CPC, porque o

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

acórdão apreciou expressamente a redução da cláusula penal, a configuração do dano moral e os critérios de arbitramento, com fundamentação clara e suficiente.
7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque a revisão da conclusão sobre inexistência de cumprimento parcial da obrigação e adequação do percentual da cláusula penal demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conteúdo fático-probatório.
8. Incidem as Súmulas n. 7 e 83 do STJ porque o afastamento da condenação por danos morais exigiria reexame do acervo fático-probatório e o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à caracterização excepcional do dano moral em hipóteses que frustrem planejamento de vida.
9. Aplicam-se as Súmulas n. 83 e 37 do STJ porque é possível a cumulação de cláusula penal e indenização por danos morais oriundos do mesmo fato, inexistindo *bis in idem*.

IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o recurso demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório para reduzir cláusula penal. 2. Incidem as Súmulas n. 7 e 83 do STJ quando a pretensão de afastar dano moral exige revolvimento do conteúdo fático-probatório e o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte. 3. Aplicam-se as Súmulas n. 83 e 37 do STJ para admitir a cumulação de cláusula penal e danos morais oriundos do mesmo fato, afastando a alegação de *bis in idem*."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I e II; CC, arts. 186, 187, 413, 422, 884, 885, 927 e 944.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 37 e 83; STJ, REsp n. 1.999.836/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 30/9/2022; STJ, REsp n. 1.890.407/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/2/2024; STJ, AREsp n. 2751869/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2651327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024; STJ, AREsp n. 3.108.000/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ALCÂNTARA PARTICIPAÇÕES LTDA. - ME e por VITÓRIA DA UNIÃO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, com

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

fundamento na incidência das Súmula n. 5 e 7 do STJ, e na inexistência de ofensa aos preceitos processuais que regem os embargos de declaração (fls. 568-569).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 592-597.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJMG em apelação, nos autos de ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 434-435):

> APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE OFÍCIO. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO DE PARTE DO RECURSO. PEDIDO FORMULADO EM CONTRARRAZÕES. NÃO CONHECIDO. MÉRITO. LOTE. EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO DA MULTA. NÃO CABIMENTO. PAGAMENTO DE TAXA DE ASSOCIAÇÃO E IPTU. IMPOSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO. ARBITRAMENTO, PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DAPROPORCIONALIDADE. RECURSO DESPROVIDO. - É vedado inovar o pedido em sede recursal, porque não se pode recorrer do que não foi objeto de discussão e decisão no Juízo de Primeiro Grau de Jurisdição. - Se qualquer das partes não concordar com a sentença, deve interpor o recurso cabível no prazo legal, sendo-lhes facultado, ainda, a interposição de apelação adesiva (art. 997, inciso II do CPC). Não há, todavia, previsão legal para formulação de pedido nas próprias contrarrazões. - O art. 413 do Código Civil determina, de forma cogente, a minoração equitativa da cláusula penal pelo Magistrado quando a obrigação tiver sido cumprida em parte, o que não é o caso dos autos. - Os juros de mora sobre o valor a ser restituído, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, incidem a partir da citação. - De acordo com a jurisprudência do STJ: "A responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial e do IPTU incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de o adquirente ter que arcar com o tributo enquanto está impossibilitada de usufruir do imóvel." (AgInt no REsp n. 2.043.649/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.). - Comprovado que o imóvel objeto do contrato de compra e venda firmado entre as partes está localizado em área de preservação permanente, na qual é vedada a edificação, o que foi omitido pelo vendedor, resta evidente o direito à rescisão do contrato, com o retorno das partes ao status quo ante, além da restituição do valor despendido com a construção. - A venda de lote inserido em área de proteção ambiental sem informar tal situação para o comprador gera danos morais indenizáveis e não meros aborrecimentos, devendo o vendedor ser condenado ao pagamento de tal indenização.

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

> - A fixação do quantum indenizatório a título de danos morais deve se pautar pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório da indenização.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 500):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. INCONFORMISMO COM A DECISÃO. PRETENSÃO DE PREQUESTIONAMENTO. MANIFESTAÇÃO EXPRESSA A DISPOSITIVOS LEGAIS. DESNECESSIDADE. RECURSO REJEITADO. - Considerando que nas razões dos embargos não se observa a existência no acórdão de qualquer um dos fundamentos previstos no art. 1.022 do CPC, a rejeição do aludido recurso é medida que se impõe, os quais não têm por finalidade revisar ou anular o acórdão recorrido. - Para fins de prequestionamento, dispensa-se a menção expressa aos dispositivos legais invocados pelo recorrente para o cumprimento do requisito de admissibilidade do prequestionamento, sendo necessária apenas a devida apreciação da matéria que se pretende impugnar em sede de recurso especial.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 186, 187 e 927 do Código Civil, porque o acórdão teria condenado indevidamente ao pagamento de danos morais sem comprovação de circunstâncias específicas que extrapolaram o mero inadimplemento contratual, contrariando os parâmetros legais da responsabilidade civil;

b) 413 e 422 do Código Civil, já que teria sido aplicada multa contratual sem redução equitativa, apesar de alegado cumprimento substancial e natureza indenizatória da cláusula penal em descompasso com a função social e a boa-fé objetiva;

c) 884 e 885 do Código Civil, pois a cumulação de multa contratual com danos morais sobre o mesmo fato gerador teria configurado *bis in idem* e enriquecimento sem causa; e

d) 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I e II, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão e os embargos de declaração teriam incorrido em omissões, contradições

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

e insuficiência de fundamentação sobre: redução equitativa da cláusula penal; tese de inadimplemento contratual como mero dissabor sem dano moral; cumulação de multa e dano moral; aplicação das teses processuais devolvidas em apelação; enfrentamento dos precedentes invocados; e devolução integral das questões suscitadas.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos dispositivos indicados e, em consequência, se reduza equitativamente a cláusula penal, se afaste a condenação por danos morais ou, subsidiariamente, se reduza o respectivo valor; requer ainda a concessão de efeito suspensivo ao especial.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial é inadmissível por demandar reexame de cláusulas contratuais e fatos e provas, sustenta inovação recursal e requer a aplicação de multa por caráter protelatório, nos termos do art. 1.026, §2º, do CPC (fls. 549-564).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais, em que a parte autora pleiteou a rescisão por culpa das vendedoras e a condenação à restituição integral dos valores pagos, ao pagamento de multa contratual de 10% do contrato, de danos morais e de danos materiais relativos ao projeto arquitetônico.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão por culpa das rés e as condenou: à restituição integral dos valores com correção desde o desembolso e juros de mora desde a citação; ao pagamento de multa contratual de 10% do valor do contrato; ao pagamento de R$ 10.000,00 por danos morais, com atualização e juros de mora de

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

1% ao mês; e ao pagamento de R$ 3.600,00 por danos materiais, além de custas e honorários fixados em 10% sobre a condenação.

A Corte de origem acolheu a preliminar de inovação recursal, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte, negou provimento, mantendo a sentença e majorando os honorários para 12%, além de não conhecer de pedido formulado em contrarrazões.

I - Arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º-2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I e II, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega omissões e insuficiência de fundamentação quanto à redução equitativa da cláusula penal, bem como à tese de que o inadimplemento contratual não gera dano moral por si só, à vedação de cumulação de multa e dano moral quando assentados no mesmo fato.

O acórdão dos embargos consignou a inexistência de vícios do art. 1.022 do CPC, afirmando ter apreciado expressamente a redução da cláusula penal, bem como a configuração e a quantificação do dano moral com base nos arts. 186, 927 e 944 do CC. Confira-se (fls. 505-507):

> No caso em apreço, não vislumbro os vícios apontados, uma vez que as questões abordadas pelo embargante foram devidamente analisadas pela Turma Julgadora, conforme abaixo poderá ser verificado:
>
> [...] Em relação ao pedido de redução equitativa da cláusula penal, de acordo com o art. 413 do Código Civil, ela tem cabimento quando houver cumprimento parcial da obrigação ou excesso manifesto:
>
> [...]
>
> No caso em análise, tendo em vista a finalidade do negócio e considerando a impossibilidade de construção no lote entregue, pode-se afirmar que a obrigação principal não foi cumprida.
>
> Outrossim, o percentual estabelecido não se mostra excessivo, estando compatível com aqueles previstos em casos análogos e com a natureza do negócio.
>
> Trata-se de cláusula penal de natureza indenizatória, ou seja, a penalidade se presta a compensar os prejuízos decorrentes do descumprimento do negócio, devendo, portanto, ser compatível com o seu valor e com a sua natureza, conforme se verifica no caso em análise.
>
> Neste ponto, é pertinente pontuar o comportamento contraditório da parte apelante, que formulou pedido principal de aplicação da multa ditada na cláusula n.11, em seu valor integral, ao recorrido. Todavia, em sede de pedido subsidiário, no caso de aplicação da penalidade em seu desfavor, pugna pela redução.

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

> [...]
>
> No que tange ao pleito indenizatório, deve-se verificar os requisitos ditados pelo art. 186 e 927 do Código Civil, in verbis: [...]
>
> Releva assinalar que, para ser reconhecida a responsabilidade civil extracontratual, é necessária a existência concomitante de quatro elementos: conduta ilícita, dano, nexo causal e culpa.
>
> Destarte, entendo que restou configurada a prática de ato ilícito pelo réu/apelado, que gerou dano moral indenizável, tendo em vista a frustração, ansiedade, angústia, inquietude, transtornos e decepções suportados pelo comprador, o que ultrapassa meros aborrecimento, haja vista que se tratava bem destinado à moradia familiar.
>
> [...]
>
> Em relação ao montante da indenização, sabe-se que deve ser estipulado pelo magistrado de forma equitativa, de modo que não seja tão alto a ponto de importar em enriquecimento sem causa da vítima, nem tão baixo, sob pena de não produzir no causador do dano a sensação de punição que o leve a deixar de praticar atos similares.
>
> [...]
>
> A lei não indica os elementos que possam servir de parâmetro para se estabelecer o valor da indenização, apenas dispõe que deve ser pautada com base na extensão do dano sendo do prudente arbítrio do julgador tal ponderação, conforme preceitua o art. 944 do CC, in verbis:
>
> [...]
>
> Outrossim, a fixação do quantum indenizatório a título de danos morais deve se pautar pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, e observar o caráter pedagógico, punitivo e reparatório da indenização.
>
> Nesta ordem de ideias, sopesados os requisitos necessários para a fixação da verba indenizatória, os danos causados à parte autora e a situação econômica do réu, entendo que a quantia arbitrada pelo Juiz a quo (R$10.000,00) não merece reparo, pois é proporcional, razoável e adequada à efetiva reparação da ofendida pelos danos sofridos, sem proporcionar o seu enriquecimento sem causa [...]
>
> Percebe-se que o acórdão embargado apreciou expressamente a pretensão de redução da cláusula penal, explicou a configuração do dano moral e os critérios utilizados para arbitramento do valor da indenização. A fundamentação é clara e suficiente para a conclusão à qual se chegou.

Como se observa, foi expressamente analisada a tese de redução equitativa da cláusula penal, cuja rejeição foi fundamentada na impossibilidade de construção no lote entregue, bem como a manutenção dos danos morais foi sustentada na frustração, ansiedade, angústia, inquietude, transtornos e decepções suportados pelo comprador, entendendo pela adequação do patamar fixado em primeiro grau, com base na razoabilidade e proporcionalidade.

Afasta-se, portanto, a alegada ofensa aos arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I, II, parágrafo único, I-II,

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

do Código de Processo Civil, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido, apenas inconformidade com a decisão que lhe foi desfavorável.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Arts. 413 e 422 do Código Civil

A recorrente afirma que o Tribunal violou os artigos supracitados ao deixar de aplicar a redução equitativa da cláusula penal à luz do art. 413 do CC, embora tenha havido cumprimento substancial da obrigação, devendo ser observada a função social e boa-fé objetiva como vetores para ajustar a penalidade, inclusive de ofício.

O entendimento desta Corte Superior acerca da matéria firmou-se no sentido de que "nas hipóteses do art. 413 do CC/2002, o abrandamento do valor da cláusula penal é norma cogente e de ordem pública, consistindo em dever do juiz e direito do devedor que lhe sejam aplicados os princípios da boa-fé contratual e da função social do contrato. Precedentes" (REsp n. 1.999.836/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 30/9/2022).

Frisa-se que o art. 413 do CC admite a redução da cláusula penal disposta em contrato quando a obrigação principal tiver sido cumprida parcialmente ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo (REsp n. 1.890.407/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 23/2/2024).

O acórdão recorrido, por sua vez, assentou que não houve sequer cumprimento parcial da obrigação, considerada a finalidade do negócio e a

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

impossibilidade de construção no lote entregue por problemas ambientais, bem como afirmou que o percentual da multa não é excessivo, sendo compatível com a natureza indenizatória da cláusula penal (fls. 456-459).

Desse modo, rever tal conclusão demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos e reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável nesta via, em razão dos óbices previstos nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III - Arts. 186, 187 e 927 do Código Civil

Alega o recorrente que o acórdão condenou em danos morais sem prova de circunstância específica além do inadimplemento contratual, contrariando a orientação de que mero atraso ou frustração não geram abalo indenizável.

O acórdão recorrido reconheceu a prática de ato ilícito, mantendo a indenização por danos morais com base nos seguintes fundamentos (fls. 461, 463 e 465):

> Destarte, entendo que restou configurada a prática de ato ilícito pelo réu/apelado, que gerou dano moral indenizável, tendo em vista a frustração, ansiedade, angústia, inquietude, transtornos e decepções suportados pelo comprador, o que ultrapassa meros aborrecimento, haja vista que se tratava bem destinado à moradia familiar.
>
> [...]
>
> Em relação ao montante da indenização, sabe-se que deve ser estipulado pelo magistrado de forma equitativa, de modo que não seja tão alto a ponto de importar em enriquecimento sem causa da vítima, nem tão baixo, sob pena de não produzir no causador do dano a sensação de punição que o leve a deixar de praticar atos similares.
>
> [...]
>
> Outrossim, a fixação do quantum indenizatório a título de danos morais deve se pautar pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, e observar o caráter pedagógico, punitivo e reparatório da indenização.
>
> Nesta ordem de ideias, sopesados os requisitos necessários para a fixação da verba indenizatória, os danos causados à parte autora e a situação econômica do réu, entendo que a quantia arbitrada pelo Juiz a quo (R$10.000,00) não merece reparo, pois é proporcional, razoável e adequada à efetiva reparação da ofendida pelos danos sofridos, sem proporcionar o seu enriquecimento sem causa.

Como se observa, a Corte a quo asseverou que o descumprimento contratual pela limitação de construção em lote adquirido para moradia familiar — objeto de compra e venda entre as partes —, extrapolou a esfera do mero

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

aborrecimento cotidiano, caracterizando efetivo abalo de ordem extrapatrimonial, em razão da frustração das legítimas expectativas dos adquirentes.

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não enseja dano moral, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais. Todavia, também é pacífico o entendimento de que o inadimplemento for apto a frustrar o planejamento de vida do adquirente, como em casos de atraso significativo na entrega de imóvel, pode configurar situação excepcional capaz de justificar a compensação por danos morais.

Nesse sentido:

> CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
>
> 1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.
>
> 2. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.
>
> **3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitentecomprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n.º 7 do STJ.**
>
> 4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.
>
> (AREsp n. 2751869/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 23/04/2025, destaquei.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

> INTEGRAL DA QUANTIA PAGA. VIABILIDADE. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, '"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" (AgInt no AREsp n. 2.363.198/SP, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023).
>
> 2. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora.
>
> **3. O atraso na entrega do imóvel por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável. Precedentes.**
>
> 4. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no AREsp 2651327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizzi, Terceira Turma, DJe de 5/11/2024, destaquei.)

No caso dos autos, a pretensão recursal de afastar a configuração do dano moral ou de revisar o entendimento adotado pela Corte de origem demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório, especialmente para aferir: (ii) as circunstâncias concretas que envolveram o inadimplemento contratual; (iii) o grau de frustração das legítimas expectativas dos adquirentes; e (iv) a efetiva ocorrência de abalo à esfera íntima dos autores. Tais elementos foram expressamente reconhecidos pelo Tribunal de origem como suficientes para caracterizar situação excepcional apta a ensejar dano moral. Assim, a revisão dessas conclusões encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide, também, o enunciado da Súmula n. 83 do STJ.

IV - Arts. 884 e 885 do Código Civil

Aduz a parte recorrente que a cumulação de multa contratual e dano moral, na hipótese, configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa.

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

No caso, embora tenha sido admitida a cláusula penal e fixados danos morais, não há falar em *bis in idem*, uma vez que não fixados lucros cessantes e a Súmula n. 37 do STJ possibilita a incidência cumulativa da cláusula penal e dos danos morais advindos do mesmo fato, no caso, o inadimplemento contratual de entrega de imóvel.

A propósito:

> 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. C LÁUSULA 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).

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

> 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.
>
> (AREsp n. 3.108.000/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026, destaquei.)

Desse modo, inadmissível o recurso especial no ponto, pois o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro em 1% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57778241 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/06/2026 18:55:05
Código de Controle do Documento: 54c56392-c449-4999-bbb1-627ea384bab8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.151.872 / MG

Número Registro: 2026/0016313-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000243096088004 50113711620228130114

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

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

AGRAVANTE	: ALCÂNTARA PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE	: VITORIA DA UNIAO PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
ADVOGADO	: ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
AGRAVADO	: CLAUDIONOR ANJO DOS SANTOS
ADVOGADA	: NEIMARA APARECIDA SILVA - MG128864
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58141329 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:35:03
Código de Controle do Documento: 822ac9f2-78fa-46c8-bb1c-2ce64f8cff43