



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3182517 - ES (2026/0062977-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : AL MARE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ADRIESLEY ESTEVES DE ASSIS- ES014596
FÁBIO NEFFA ALCURE- ES012330
AGRAVADO : FRANCLIM DOS SANTOS CARDOSO
ADVOGADOS : LARISSA SOELLA GALLON- ES020544
LETICIA SANTI CORDEIRO- ES021386

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão contratual c/c compensação por danos morais.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: a consonância entre a conclusão do acórdão de origem e o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior (Súmula 83/STJ).
3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.
4. Agravo interno não 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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3182517 - ES(2026/0062977-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : AL MARE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ADRIESLEY ESTEVES DE ASSIS - ES014596
FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330
AGRAVADO : FRANCLIM DOS SANTOS CARDOSO
ADVOGADOS : LARISSA SOELLA GALLON - ES020544
LETICIA SANTI CORDEIRO - ES021386

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão contratual c/c compensação por danos morais.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: a consonância entre a conclusão do acórdão de origem e o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior(Súmula 83/STJ).
3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por AL MARE EMPREENDIMENTOS LTDA, contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial..

Ação: de rescisão contratual c/c compensação por danos morais ajuizada por Franclim dos Santos Cardoso em face de Citta Eng Urbanismo e Empreendimentos Ltda, na qual requer a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, a devolução integral das parcelas pagas, a aplicação de cláusula penal e a compensação por danos morais.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) rescindir o instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes; ii) condenar a requerida à restituição do valor total pago pelo

requerido, R\$ 68.755,04 (sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos); iii) condenar a requerida ao pagamento de multa rescisória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato, correspondente a R\$ 289.900,00 (duzentos e oitenta e nove mil e novecentos reais).

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pela agravante e deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelo agravado, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 333-334):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADA. APELO DESPROVIDO. ADEQUAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. APLICAÇÃO DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1) Apelações cíveis interpostas por Al Mare Empreendimentos Ltda. e Franclim dos Santos Cardoso contra sentença que, em ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais, julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a rescisão do contrato por culpa da construtora, a devolução integral dos valores pagos, atualizados pela Selic, a inversão da cláusula penal e rejeitando o pedido de indenização por danos morais, além da condenação equânime das partes ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2) Há três questões em discussão: (i) definir a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel; (ii) estabelecer os critérios para devolução dos valores pagos, incluindo correção monetária e juros; e (iii) determinar a configuração de danos morais e a adequação da sucumbência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3) O atraso na entrega do imóvel, previsto para março de 2015, ocorreu somente em maio de 2018, caracterizando inadimplemento absoluto por parte da construtora, independentemente da obtenção de financiamento imobiliário pelo comprador. 4) A devolução integral das parcelas pagas é devida, sem retenção, por culpa exclusiva da construtora, nos termos da Súmula 543 do STJ. 5) A correção monetária deve incidir pelo INPC desde o desembolso até a data da citação, momento a partir do qual incidem apenas juros de mora pela taxa Selic, que já engloba correção monetária, sob pena de bis in idem. 6) A inversão da cláusula penal é cabível quando prevista apenas para o inadimplemento do comprador, conforme entendimento do STJ (Tema 971). 7) O pedido de indenização por danos morais não merece acolhimento, pois o atraso na entrega do imóvel, por si só, não configura dano moral, sendo necessária a comprovação de situação excepcional, o que não restou demonstrado nos autos. 8) A sucumbência deve ser redistribuída, considerando que três dos quatro pedidos foram acolhidos, fixando-se a proporção de 3/4 para a vendedora e 1/4 para o comprador.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9) Recurso de Al Mare Empreendimentos Ltda. desprovido. Recurso de Franclim dos Santos Cardoso parcialmente provido. Tese de julgamento:

1. O atraso injustificado na entrega de imóvel configura inadimplemento absoluto, ensejando a rescisão contratual por culpa exclusiva da construtora e a devolução integral dos valores pagos, sem retenção.
2. A correção monetária incide desde o desembolso até a citação pelo INPC, sendo aplicados juros de mora pela taxa Selic a partir da citação, vedada a cumulação com correção monetária.
3. A inversão da cláusula penal é cabível nos contratos de adesão quando prevista apenas para o inadimplemento do comprador.
4. O atraso na entrega do imóvel não enseja danos morais, salvo demonstração de situação excepcional.
5. A sucumbência deve ser fixada em proporção equivalente ao êxito obtido por cada parte.

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Decisão da Presidência do STJ: não conheceu do agravo em recurso especial interposto pela parte agravante devido à ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial.

Agravo interno: a parte agravante alega que impugnou de forma específica todos os fundamentos da decisão de inadmissão, inclusive quanto à incidência da Súmula 83 do STJ, que houve prequestionamento e que não se requer reexame fático-probatório ou de cláusulas contratuais. Traz questões relativas ao mérito do recurso especial.

Requer, assim, o provimento do agravo para que seja determinado o processamento do recurso especial e apreciado o mérito.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial, com base no art. 932, III, do CPC, ante a ausência de impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida pelo TJ/ES: a consonância entre a conclusão do acórdão de origem e o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior(Súmula 83/STJ).

I. Do fundamento referente à consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ (Súmula 83 do STJ)

2. Em seu agravo em recurso especial, a parte agravante não refutou o fundamento referente à consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ (Súmula 83 do STJ), pois não indicou precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada, de forma a comprovar que o

acórdão recorrido diverge da orientação jurisprudencial desta Corte Superior, tampouco realizou qualquer distinção entre o precedente aplicado à hipótese e a questão jurídica decidida neste processo.

3. Nesse sentido: AgInt no AREsp 868.542/RJ, Terceira Turma, DJe de 1/8/2017 e AgInt no AREsp 2.257.194/GO, Quarta Turma, DJe de 26/10/2023.

4. Em atenção ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte agravante apontar que, nas razões do agravo em recurso especial, combateu os fundamentos da decisão agravada, ônus do qual não se desincumbiu, não sendo possível impugnar a decisão de admissibilidade nas razões do agravo interno.

5. Assim sendo, consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial.

6. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.152.939/RS, Terceira Turma, DJe de 18/8/2023 e AgInt no AREsp 1.895.548/GO, Quarta Turma, DJe de 18/3/2022.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.182.517 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0062977-5

Número de Origem:
00283769620178080035 283769620178080035

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AL MARE EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : ADRIESLEY ESTEVES DE ASSIS - ES014596

FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330

GABRIELA SUFIATI TURRA - ES030578

AGRAVADO : FRANCLIM DOS SANTOS CARDOSO

ADVOGADOS : LARISSA SOELLA GALLON - ES020544

LETICIA SANTI CORDEIRO - ES021386

ALLAN LOUREIRO MARQUES - ES023619

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AL MARE EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : ADRIESLEY ESTEVES DE ASSIS - ES014596

FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330

AGRAVADO : FRANCLIM DOS SANTOS CARDOSO

ADVOGADOS : LARISSA SOELLA GALLON - ES020544

LETICIA SANTI CORDEIRO - ES021386

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de junho de 2026