SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3218700 - SC (2026/0118100-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	GELSON ANTONIO DEL RE
AGRAVANTE	:	MARILENE DEL RE
ADVOGADOS	:	GILSON PAROLIN - SC010785
		NEIVA ANTUNES DE LIMA - SC022656
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CONTTI LTDA
ADVOGADO	:	LUAN FERNANDO DIAS - SC032118

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CONTRATO DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. SÚMULA 83/STJ. CRITÉRIO INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL COM LUCROS CESSANTES. ÓBICE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL A FIM DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada do STJ no sentido da legitimidade da conversão da obrigação de fazer em perdas e danos quando inviável o retorno ao *status quo ante*, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
2. A constatação da impossibilidade de recomposição integral da situação anterior e a fixação do critério indenizatório pelo valor de mercado atual do imóvel assentam-se em premissas fáticas, cuja revisão demanda reexame de provas, vedado pelo enunciado da Súmula 7/STJ.
3. A cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes é, em regra, vedada conforme a tese firmada no Tema 970/STJ, somente admitida quando demonstrada a não equivalência da multa aos locativos, circunstância não evidenciada no caso, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ.
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial 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

Documento eletrônico VDA59480307 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 31/08/2026 20:54:59
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 13ab3071-c7a3-4dc1-86fb-e0b8f1edf876

18/08/2026 a 24/08/2026, 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, 24 de agosto de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA59480307 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 31/08/2026 20:54:59
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 13ab3071-c7a3-4dc1-86fb-e0b8f1edf876

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3218700 - SC (2026/0118100-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	GELSON ANTONIO DEL RE
AGRAVANTE	:	MARILENE DEL RE
ADVOGADOS	:	GILSON PAROLIN - SC010785
		NEIVA ANTUNES DE LIMA - SC022656
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA CONTTI LTDA
ADVOGADO	:	LUAN FERNANDO DIAS - SC032118

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CONTRATO DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. SÚMULA 83/STJ. CRITÉRIO INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CUMULAÇÃO DE MULTA PENAL COM LUCROS CESSANTES. ÓBICE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL A FIM DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada do STJ no sentido da legitimidade da conversão da obrigação de fazer em perdas e danos quando inviável o retorno ao *status quo ante*, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
2. A constatação da impossibilidade de recomposição integral da situação anterior e a fixação do critério indenizatório pelo valor de mercado atual do imóvel assentam-se em premissas fáticas, cuja revisão demanda reexame de provas, vedado pelo enunciado da Súmula 7/STJ.
3. A cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes é, em regra, vedada conforme a tese firmada no Tema 970/STJ, somente admitida quando demonstrada a não equivalência da multa aos locativos, circunstância não evidenciada no caso, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ.
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial e negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58966771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:39
Código de Controle do Documento: 60371810-7954-4461-8a1e-f3f0309ea796

Trata-se de agravo interno interposto por GELSON ANTÔNIO DEL RÉ e MARLENE DEL RÉ contra decisão monocrática da Presidência do STJ (e-STJ, fls. 416-417), que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 182/STJ.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 421-425), a parte agravante alega que houve impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada, afirmando não incidirem as Súmulas 7 e 83 do STJ.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 429).

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes as alegações expendidas pela parte agravante, de modo que, com base no art. 259 do RISTJ, reconsidero a decisão ora recorrida.

Passa-se ao exame do mérito recursal.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GELSON ANTÔNIO DEL RÉ e MARLENE DEL RÉ contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado (e-STJ, fls. 564-565):

> *"DIREITO CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C COBRANÇA. CONTRATO DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA. ATRASO E PARALISAÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DE AMBAS AS PARTES.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Trata-se de Apelação interposta contra sentença que reconheceu o inadimplemento da Requerida e declarou a rescisão do contrato de permuta celebrado entre as partes, além de converter a obrigação de fazer em perdas e danos.*
> *II. Questão em discussão*
> *2. As questões em discussão consistem em apurar: (i) se houve inadimplemento contratual imputável à Ré; (ii) a possibilidade de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos e sua respectiva extensão; (iii) a incidência da cláusula penal moratória; (iv) o cabimento de indenização por lucros cessantes e pelo uso da benfeitoria existente no imóvel permutado.*
> *III. Razões de decidir*
> *3. Preliminar de sentença citra petita rejeitada. "O julgador não está obrigado a examinar todos os dispositivos legais indicados pelo recorrente como contrariados, nem a responder um a um os argumentos invocados, se apenas um deles é suficiente para a solução da lide, em prejuízo dos demais" (EDcl no AgRg no RCDESP no RE nos EDcl nos EDcl no REsp n. 626.033/PI, relator Ministro Francisco Peçanha Martins, Corte Especial, julgado em 23/11/2006, DJ de 11/12/2006, p. 296.).*
> *4. A prova oral produzida foi categórica a comprovar que o principal fator que levou à paralisação da obra foi a ausência de recursos financeiros por parte da incorporadora.*
> *5. A existência de entraves cartorários, exigências documentais e outras dificuldades administrativas são inerentes ao risco da atividade empresarial exercida pela incorporadora, especialmente no ramo da construção civil, que demanda planejamento, gestão de recursos e cumprimento de obrigações registrais e urbanísticas.*

Documento eletrônico VDA58966771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:39
Código de Controle do Documento: 60371810-7954-4461-8a1e-f3f0309ea796

6. Ante a constatação de que a obra já foi iniciada, com reformas realizadas sobre o imóvel dos Autores, a elaboração completa do projeto arquitetônico e estrutural do empreendimento, bem como a existência de discussão envolvendo terceiros acerca da troca de matrículas do imóvel lindeiro, torna-se inviável o cumprimento da obrigação de devolução do bem nas condições originais.
7 . "Na linha de pacífica jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, é possível a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, independentemente do pedido do titular do direito subjetivo, em qualquer fase processual, quando verificada a impossibilidade de cumprimento da tutela específica" (REsp n. 2.121.365/MG, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 3/9/2024, DJe de 9/9/2024).
8. A indenização deve corresponder ao valor de mercado atual do imóvel. "Eventual valorização do imóvel não se enquadra no conceito de perdas e danos. Não representa uma diminuição do patrimônio do adquirente, nem significa a perda de um ganho que se devesse legitimamente esperar" (STJ, REsp n. 1.750.585/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 8/6/2021).
9. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a cláusula penal moratória e lucros cessantes. "O objetivo da cláusula penal compensatória é antever eventual inadimplemento ou rescisão contratual, prefixando perdas e danos entre as partes para tal hipótese, de modo a compensar prejuízos pelo inadimplemento total do contrato. Então, por já representar a prefixação dos prejuízos, não se pode admitir que, além deste valor, seja ainda acrescido outro, com fundamento na mesma justificativa - a recomposição de prejuízos advindos do inadimplemento contratual - sob pena de incorrer em bis in idem" (TJSC, Apelação n. 0803310-33.2014.8.24.0038, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 21-05-2024).
IV. Dispositivo
10. Honorários recursais devidos.
11. Recursos conhecido e desprovidos.

Não foram opostos embargos de declaração (e-STJ, fl. 386).

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(I) Art. 475 do CC, pois teria sido indevidamente afastado o retorno das partes ao *status quo ante*, apesar do pedido de resolução do contrato, sustentando que a reintegração de posse do imóvel seria a consequência adequada à rescisão por inadimplemento.

(II) Art. 408 do CC, pois seria devida a cláusula penal moratória prevista contratualmente, uma vez que a rescisão decorreria de culpa exclusiva da recorrida e não haveria hipótese de exclusão da penalidade.

(III) Arts. 389, 395, 402 e 475 do CC, pois os lucros cessantes seriam devidos e presumidos em razão da injusta privação de uso do bem, devendo a indenização corresponder ao valor locatício de imóvel assemelhado até a disponibilização da posse direta.

(IV) Arts. 389, 395, 402 e 475 do CC, pois a indenização por perdas e danos, na hipótese de não retorno ao *status quo ante*, teria de ser apurada com base no valor atual de mercado das cinco unidades e cinco boxes prometidos, em liquidação de sentença.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 530-539).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Documento eletrônico VDA58966771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:39
Código de Controle do Documento: 60371810-7954-4461-8a1e-f3f0309ea796

Decido.

A controvérsia trata dos efeitos jurídicos da rescisão, por inadimplemento, de contrato de permuta de terreno por área construída. Discute-se se deve haver retorno ao estado anterior (com reintegração de posse) ou, sendo isso inviável, conversão em indenização por perdas e danos. Também se debate o critério de cálculo dessa indenização (valor atual de mercado do imóvel ou equivalência às unidades prometidas), a possibilidade de cumular diferentes cláusulas penais (moratória e compensatória) com lucros cessantes, e se estes últimos são devidos — inclusive presumidos — pela privação injusta do uso do bem durante o atraso e a paralisação das obras.

No caso, o Tribunal de origem reconhece o inadimplemento da recorrida, mas, diante da impossibilidade de recompor integralmente a situação anterior, afasta o retorno ao *status quo ante* e determina a conversão da obrigação em perdas e danos, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 359-363):

> *Da análise aos autos, observo que, em setembro de 2014, os Autores Gelson Antônio Del Ré e Marilene Del Ré firmaram contrato de permuta com a empresa Construtora e Incorporadora Contti Ltda., mediante o qual transferiram à Requerida a propriedade de um terreno urbano com área de 712 m², localizado na Rua Santa Catarina, na cidade de Herval d'Oeste, registrado sob a matrícula nº 8.962 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva comarca.*
>
> *Como contrapartida, a Requerida comprometeu-se a entregar aos Autores cinco apartamentos e cinco boxes de garagem, devidamente concluídos, no prazo de até quatro anos, prorrogável por mais três meses em caso de força maior (cópia do contrato - evento 1, DOCUMENTACAO2).*
>
> *(...)*
>
> *O atraso na construção e a paralisação da obra são fatos incontroversos, porque admitidos pela Requerida.*
>
> *Todavia, esta pretende eximir-se de responsabilidade, sob o argumento de que problemas burocráticos impediram a continuidade da obra.*
>
> *Neste ponto, importa destacar que a prova oral produzida foi categórica a comprovar que o principal fator que levou à paralisação da obra foi a ausência de recursos financeiros por parte da incorporadora. O próprio representante legal da empresa, ao ser ouvido em juízo, reconheceu expressamente que o aumento do custo dos materiais de construção e a falta de capital inviabilizaram o prosseguimento do empreendimento. A mesma informação foi corroborada pelo informante Adriano de Oliveira, que também apontou a escassez de recursos como causa determinante do atraso (evento 104, VIDEO1).*
>
> *Se não bastasse, a existência de entraves cartorários, exigências documentais e outras dificuldades administrativas são inerentes ao risco da atividade empresarial exercida pela Requerida, especialmente no ramo da construção civil, que demanda planejamento, gestão de recursos e cumprimento de obrigações registrais e urbanísticas.*
>
> *(...)*
>
> *Não há, no mais, "novação do contrato", eis que inexistente qualquer documento a comprová-la e a prova oral sequer tratou do tema.*
>
> *Logo, impõe-se a confirmação de que a rescisão do contrato decorreu de culpa exclusiva da Requerida.*
>
> *Considerando a rescisão do contrato por inadimplemento da Ré, as partes devem retornar ao status quo ante. Contudo, ante a constatação de que a obra já foi iniciada, com reformas realizadas sobre o imóvel dos Autores, a elaboração completa do projeto arquitetônico e estrutural do empreendimento (evento 49, DOC11 - evento 49, ANEXO18), bem como a existência de*

Documento eletrônico VDA58966771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:39
Código de Controle do Documento: 60371810-7954-4461-8a1e-f3f0309ea796

discussão envolvendo terceiros acerca da troca de matrículas do imóvel lindeiro, torna-se inviável o cumprimento da obrigação de devolução do bem nas condições originais.

Diante da impossibilidade de reestabelecimento da situação anterior, impõe-se a conversão da obrigação em perdas e danos, como forma de recomposição patrimonial dos Autores, nos termos dos artigos 389, 395 e 475 do Código Civil.

(...)

Em relação ao valor da condenação, o magistrado de origem bem pontuou que este deve corresponder o valor de mercado atual do imóvel.

Não é admissível, tal qual pretende a parte Autora, que a indenização corresponda ao valor dos apartamentos e garagens que seriam objeto de permuta, pois a valorização imobiliária futura e eventual não se enquadra no conceito de perdas e danos.

(...)

Por fim, no que se refere à cláusula penal moratória e aos lucros cessantes — estes decorrentes da utilização do imóvel dos Autores, das benfeitorias nele existentes e da instalação do escritório da empresa ré —, igualmente não assiste razão aos Apelantes.

Isso porque, uma vez fixada multa pelo inadimplemento absoluto (cláusula penal compensatória), não se admite sua cumulação com lucros cessantes e nem a incidência da multa por atraso na entrega.

(...)

Desse modo, refutadas as teses recursais de ambos os Recorrentes, a manutenção da sentença é medida impositiva." (sem grifo no original).

O acórdão recorrido julgou em conformidade com o entendimento desta Corte no sentido de que a conversão da obrigação em perdas e danos mostra-se adequada diante da impossibilidade de restabelecer o *status quo ante*, incidindo a Súmula 83/STJ.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. IMPOSSIBILIDADE FÁTICA. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. COISA JULGADA E PROTEÇÃO A TERCEIROS (ART. 506 DO CPC). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SOLIDARIEDADE NA OBRIGAÇÃO DE RETORNO. ATRIBUIÇÃO DA INDENIZAÇÃO AO BENEFICIÁRIO DIRETO DO ATO IMPEDITIVO. SÚMULAS 7/STJ, 211/STJ E 282/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto em cumprimento de sentença, no qual se determinou que se convertesse a obrigação de fazer (retorno ao estado anterior da cadeia dominial) em perdas e danos, diante da inviabilidade prática da tutela específica e da necessidade de resguardar terceiros alheios à lide.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC); (ii) a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos viola a coisa julgada e os arts. 506, 507 e 816 do CPC; (iii) há indevida imposição de solidariedade, em afronta ao art. 265 do CC.

3. A prestação jurisdicional é adequada quando o acórdão enfrenta, de modo suficiente e coerente, a impossibilidade fática do cumprimento específico, a proteção de terceiros (art. 506 do CPC) e a solução executiva pela conversão em perdas e danos (art. 515, I, do CPC), afastando omissão e contradição.

4. A conversão em perdas e danos é medida legítima diante da inviabilidade de retorno ao status quo ante em cadeia dominial complexa, preservando

Documento eletrônico VDA58966771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:39
Código de Controle do Documento: 60371810-7954-4461-8a1e-f3f0309ea796

terceiros de boa-fé e efetivando o título executivo judicial, sem violar a coisa julgada, por se tratar de modulação do modo de cumprimento.
5. A solidariedade foi reconhecida para a obrigação de retorno, enquanto a responsabilidade pela indenização foi direcionada ao beneficiário direto que deu causa à impossibilidade do cumprimento, conclusão fundada em premissas fáticas insuscetíveis de revisão em recurso especial (Súmula 7/STJ). A tese sobre o art. 265 do CC carece de prequestionamento (Súmulas 211/STJ e 282/STF).
6. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.
(AREsp n. 2.652.243/MS, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026)

In casu, o Tribunal de origem apontou a impossibilidade de recompor integralmente a situação anterior, afasta o retorno ao *status quo ante* e determina a conversão da obrigação em perdas e danos e fixou como critério indenizatório o valor de mercado atual do imóvel, rejeitando a vinculação às unidades prometidas.

Dessa forma, rever o entendimento proferido no acórdão recorrido, quanto à impossibilidade de retorno ao *status quo* e valor indenizatório estabelecido, implicaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência incabível na via estreita do recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito, guardadas as devidas particularidades:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. MÓVEIS PLANEJADOS. VÍCIO DE QUALIDADE E ATRASO NA ENTREGA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias de que houve a entrega de produto de má qualidade e atraso na entrega e resolução do problema sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.
2. Encontrando-se a pretensão da parte recorrente já amparada no aresto recorrido, fica caracterizada a ausência de interesse recursal.
3. O recurso especial não é admitido para a modificação do acórdão recorrido quanto à comprovação dos danos morais por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 3.120.664/DF, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CUMULADA. REINTEGRAÇÃO. POSSE. RETORNO. STATUS QUO ANTE. INVIABILIDADE. IMÓVEL. ALIENADO. TERCEIRO. ESTRANHO. RELAÇÃO PROCESSUAL. CONVERSÃO. PERDAS E DANOS. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto à impossibilidade do retorno das partes ao status quo ante, sem proceder no revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.
2. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.

Documento eletrônico VDA58966771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:39
Código de Controle do Documento: 60371810-7954-4461-8a1e-f3f0309ea796

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 3.076.042/RS, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026)

Quanto à cumulação de cláusula penal e lucros cessantes, esta Corte tem entendimento de que "*é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/ STJ*" (REsp 2.025.166/RS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022).

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. ÍNDOLE ABUSIVA DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.
1. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, tendo enfrentado as questões essenciais da controvérsia de forma clara e fundamentada, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
2. A cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória é vedada, conforme os Temas 970 e 971 do STJ, por configurar bis in idem. A cláusula penal moratória deve ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.
3. Os juros moratórios devem incidir a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual, conforme entendimento consolidado do STJ.
4. Os honorários advocatícios contratuais não integram o conceito de perdas e danos para fins de ressarcimento por ato ilícito decorrente de inadimplemento contratual, sendo matéria disciplinada pelo regime de sucumbência do CPC/2015.
5. A tese de índole abusiva e onerosidade excessiva das cláusulas contratuais não foi objeto de análise específica pelo Tribunal de origem, o que impede sua apreciação pelo STJ, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.
(REsp n. 2.068.071/BA, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026.)

Dessa forma, o acórdão recorrido encontra-se alinhado com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, incidindo a Súmula 83/STJ.

Corrobora esse entendimento o seguinte julgado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PROPAGANDA ENGANOSA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. VEDAÇÃO. TEMA 970/STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NÃO CONHECER DOS RECURSOS ESPECIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DA CONSTRUTORA REALIZA LTDA.
1. Revisar as conclusões do acórdão recorrido sobre a caracterização de propaganda enganosa por omissão e a configuração do nexo causal para a desvalorização do imóvel reclama o reexame do acervo fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial. Incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Documento eletrônico VDA58966771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:39
Código de Controle do Documento: 60371810-7954-4461-8a1e-f3f0309ea796

2. Reconhecido pelo Tribunal de origem, com base nas circunstâncias do caso concreto, que o atraso na entrega do imóvel somado aos vícios construtivos atestados por perícia ultrapassou o mero dissabor, a alteração dessa premissa demanda reexame fático.
3. O valor arbitrado a título de danos morais somente comporta revisão em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante, situação não verificada nos autos.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE MIRIAN CARDOSO DOS REIS
1. O acórdão recorrido, ao afastar a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, alinhou-se à tese firmada no Tema Repetitivo 970 desta Corte. Aplicação da Súmula 83/STJ.
2. A pretensão de majoração do valor dos danos morais encontra óbice na Súmula 7/STJ, porquanto o montante fixado pelo Tribunal de origem não se revela irrisório nem exorbitante.
3. Incidência da Súmula 284/STF.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 3.160.045/RJ, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 26/5/2026)

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame do feito, conhecer do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58966771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/08/2026 23:39:39
Código de Controle do Documento: 60371810-7954-4461-8a1e-f3f0309ea796

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.218.700 / SC

Número Registro: 2026/0118100-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50009447620228240235

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

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	: GELSON ANTONIO DEL RE
AGRAVANTE	: MARILENE DEL RE
ADVOGADOS	: GILSON PAROLIN - SC010785
	NEIVA ANTUNES DE LIMA - SC022656
AGRAVADO	: CONSTRUTORA E INCORPORADORA CONTTI LTDA
ADVOGADO	: LUAN FERNANDO DIAS - SC032118

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - TROCA OU PERMUTA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: GELSON ANTONIO DEL RE
AGRAVANTE	: MARILENE DEL RE
ADVOGADOS	: GILSON PAROLIN - SC010785
	NEIVA ANTUNES DE LIMA - SC022656
AGRAVADO	: CONSTRUTORA E INCORPORADORA CONTTI LTDA
ADVOGADO	: LUAN FERNANDO DIAS - SC032118

Documento eletrônico VDA59395327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:30:56
Código de Controle do Documento: f3cc9e5f-baf1-4731-a10f-8048fdf4246a

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, 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, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59395327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:30:56
Código de Controle do Documento: f3cc9e5f-baf1-4731-a10f-8048fdf4246a