



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1939052 - SP (2021/0152307-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ALI MELHEM
RECORRENTE : MAHMOUD ALI MELHEM
ADVOGADOS : FÁBIO ALONSO MARINHO CARPINELLI - SP199562
GILDÁSIO VIEIRA ASSUNÇÃO - SP208381
ALAN PATRICK ADENIR MENDES BECHTOLD - SP299774
RECORRIDO : JNT ENGENHARIA CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRIDO : PARQUE VERDE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA - SP261616

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, proposta em razão de atraso na entrega de unidades imobiliárias adquiridas pelos autores.

2. O Tribunal de origem reconheceu a mora na entrega das unidades, aplicou multa contratual de 1% ao mês sobre os valores pagos entre 31/12/2015 e 27/06/2016, afastou a cumulação com indenização por danos materiais, determinou o ressarcimento parcial de encargos financeiros pagos à instituição financeira durante o atraso, excluindo a correção pelo INCC, e rejeitou o pedido de indenização por danos morais, considerando o atraso inferior a seis meses insuficiente para configurar violação aos direitos da personalidade.

3. Recurso especial interposto pelos autores, alegando negativa de prestação jurisdicional, violação aos artigos 506, 1.009, § 1º, e 1.022 do CPC, e interpretação divergente do Tema 970 do STJ, requerendo majoração da multa contratual para 2% ao mês, inclusão de lucros cessantes, reforma da decisão quanto aos danos morais e despesas condominiais.

II. Questão em discussão

4. Três pontos centrais são objeto de análise: (I) se decisão transitada em julgado em ação de cobrança de taxas condominiais impede o exame de pedido regressivo contra as recorridas; (II) se houve omissão na apreciação de pedidos alternativos formulados na petição inicial, como a majoração da multa contratual e a conversão da obrigação de fazer em indenização; (III) se a multa contratual fixada é suficiente para reparar os prejuízos, afastando a cumulação com lucros cessantes e com indenização pelos encargos financeiros pagos durante o atraso.

III. Razões de decidir

5. A cláusula penal moratória tem por finalidade indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, sendo considerada suficiente para reparar os prejuízos,

afastando a cumulação com lucros cessantes, conforme entendimento consolidado no Tema 970 do STJ.

6. A autonomia da vontade das partes foi respeitada, uma vez que a multa contratual foi livremente pactuada e possui natureza compensatória, não havendo previsão contratual para indenização suplementar.

7. Os encargos financeiros pagos à instituição financeira durante o atraso decorrem de cláusulas expressas do contrato de mútuo, livremente acordadas entre as partes, não sendo cabível a restituição dos valores.

8. A reanálise dos fundamentos adotados pelo Tribunal de origem quanto à preclusão da matéria demandaria incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial improvido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1939052 - SP (2021/0152307-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ALI MELHEM**
RECORRENTE : **MAHMOUD ALI MELHEM**
ADVOGADOS : **FÁBIO ALONSO MARINHO CARPINELLI - SP199562**
 GILDÁSIO VIEIRA ASSUNÇÃO - SP208381
 ALAN PATRICK ADENIR MENDES BECHTOLD - SP299774
RECORRIDO : **JNT ENGENHARIA CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS**
 LTDA
RECORRIDO : **PARQUE VERDE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**
ADVOGADO : **ROBERTO CORREA - SP261616**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, proposta em razão de atraso na entrega de unidades imobiliárias adquiridas pelos autores.

2. O Tribunal de origem reconheceu a mora na entrega das unidades, aplicou multa contratual de 1% ao mês sobre os valores pagos entre 31/12/2015 e 27/06/2016, afastou a cumulação com indenização por danos materiais, determinou o ressarcimento parcial de encargos financeiros pagos à instituição financeira durante o atraso, excluindo a correção pelo INCC, e rejeitou o pedido de indenização por danos morais, considerando o atraso inferior a seis meses insuficiente para configurar violação aos direitos da personalidade.

3. Recurso especial interposto pelos autores, alegando negativa de prestação jurisdicional, violação aos artigos 506, 1.009, § 1º, e 1.022 do CPC, e

interpretação divergente do Tema 970 do STJ, requerendo majoração da multa contratual para 2% ao mês, inclusão de lucros cessantes, reforma da decisão quanto aos danos morais e despesas condominiais.

II. Questão em discussão

4. Três pontos centrais são objeto de análise: (I) se decisão transitada em julgado em ação de cobrança de taxas condominiais impede o exame de pedido regressivo contra as recorridas; (II) se houve omissão na apreciação de pedidos alternativos formulados na petição inicial, como a majoração da multa contratual e a conversão da obrigação de fazer em indenização; (III) se a multa contratual fixada é suficiente para reparar os prejuízos, afastando a cumulação com lucros cessantes e com indenização pelos encargos financeiros pagos durante o atraso.

III. Razões de decidir

5. A cláusula penal moratória tem por finalidade indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, sendo considerada suficiente para reparar os prejuízos, afastando a cumulação com lucros cessantes, conforme entendimento consolidado no Tema 970 do STJ.

6. A autonomia da vontade das partes foi respeitada, uma vez que a multa contratual foi livremente pactuada e possui natureza compensatória, não havendo previsão contratual para indenização suplementar.

7. Os encargos financeiros pagos à instituição financeira durante o atraso decorrem de cláusulas expressas do contrato de mútuo, livremente acordadas entre as partes, não sendo cabível a restituição dos valores.

8. A reanálise dos fundamentos adotados pelo Tribunal de origem quanto à preclusão da matéria demandaria incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MAHMOUD ALI MELHEM e OUTRO, fundamentado no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO QUE É INCONTROVERSA. INDENIZAÇÃO DO DANO MATERIAL DEVIDA, PELO PERÍODO DE ATRASO, A PARTIR DO TÉRMINO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. DANO MATERIAL

PREVIAMENTE ESTABELECIDO E PRÉ-LIQUIDADO POR FORÇA DE CLÁUSULA PENAL CONVENCIONADA PELAS PARTES. CABIMENTO. CUMULAÇÃO DE PENA CONVENCIONAL COM REPARAÇÃO CIVIL SUPLEMENTAR POR PERDAS E DANOS. IMPOSSIBILIDADE. PENA CONVENCIONAL, VALIDAMENTE PACTUADA, QUE FIXA PREVIAMENTE O VALOR DA INDENIZAÇÃO. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO. INADMISSIBILIDADE. AUTORES QUE ASSUMIRAM O PAGAMENTO DE TAIS ENCARGOS PERANTE A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, A SEREM ADIMPLIDOS NO COMPASSO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS. REQUERIDAS, PORÉM, QUE CONCORDARAM COM A RESTITUIÇÃO DE PARTE DE TAIS ENCARGOS. DIREITO PURAMENTE PATRIMONIAL E, ASSIM, DISPONÍVEL. ACOLHIMENTO DO PEDIDO. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE QUALQUER OFENSA AOS DIREITOS DA PERSONALIDADE DOS DEMANDANTES. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE, COMO REGRA, NÃO DÁ ENSEJO A DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS. CASO QUE ENCERRA, QUANDO MUITO, MERA SUSCEPTIBILIDADE DOS ADQUIRENTES. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DOS AUTORES IMPROVIDO.” (e-STJ, fls. 490-500)

Os embargos de declaração opostos por MAHMOUD ALI MELHEM e OUTRO foram rejeitados, às fls. 514-521 (e-STJ).

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

(i) Artigos 506 e 1.009, §1º, do Código de Processo Civil, pois teria ocorrido violação aos limites da coisa julgada e à preclusão, ao se considerar que decisão transitada em julgado em ação de cobrança de taxas condominiais impediria a análise de pedido regressivo contra as recorridas;

(ii) Artigo 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido teria sido omisso ao não apreciar pedidos alternativos formulados na inicial, como a majoração da multa contratual para 2% e a conversão da obrigação de fazer em indenização;

(iii) Artigo 1.040, III, do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido teria deixado de aplicar corretamente a tese firmada no Tema 970 do STJ, ao não esclarecer se a multa contratual fixada equivaleria ao valor locatício, o que afastaria a possibilidade de cumulação com lucros cessantes;

(iv) Artigos 186, 927 e 944 do Código Civil, pois teria sido indevidamente afastada a indenização por danos materiais relativos aos encargos pagos à instituição financeira durante o período de atraso na entrega das unidades, bem como os lucros cessantes, sob o argumento de que a multa contratual seria suficiente para reparar os prejuízos.

Foram apresentadas contrarrazões pelas recorridas JNT ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA e PARQUE VERDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, às fls. 587-591 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido versou sobre ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, proposta por Mahmoud Ali Melhem e outro em face de JNT Engenharia Construções e Empreendimentos Ltda. e Parque Verde Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em razão do atraso na entrega das unidades imobiliárias adquiridas pelos autores.

O Tribunal de origem reconheceu a mora na entrega das unidades, determinando a aplicação da multa contratual de 1% ao mês sobre os valores pagos entre 31/12/2015 e 27/06/2016, afastando a possibilidade de cumulação com indenização por danos materiais, com fundamento no art. 416, parágrafo único, do Código Civil. Determinou o ressarcimento parcial dos encargos financeiros pagos à Caixa Econômica Federal durante o período de atraso, excluindo a correção pelo INCC, conforme previsto contratualmente. Rejeitou o pedido de indenização por danos morais, ao entender que o atraso inferior a seis meses não configurou violação aos direitos da personalidade, citando precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Manteve a extinção do pedido de ressarcimento de despesas condominiais, em razão da coisa julgada, e fixou honorários advocatícios em 10% para ambas as partes, conforme os valores envolvidos (e-STJ, fls. 492 a 500).

Os autores interpuseram Recurso Especial, alegando, entre outros pontos, negativa de prestação jurisdicional, violação aos artigos 506, 1.009, §1º, e 1.022 do CPC, bem como interpretação divergente do Tema 970 do STJ. Sustentaram que a multa contratual de 1% ao mês não seria suficiente para reparar os prejuízos, requerendo a inclusão de lucros cessantes e a majoração da multa para 2% ao mês, além da reforma da decisão quanto aos danos morais e às despesas condominiais (e-STJ, fls. 524-560).

A decisão de admissibilidade do Recurso Especial, proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, admitiu o recurso com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, destacando a controvérsia sobre os juros de obra e a demonstração de aparente dissídio jurisprudencial. Ressaltou que o acórdão recorrido estava em conformidade com o Tema 970 do STJ, quanto à impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, cabendo ao STJ a análise da questão de direito (e-STJ, fls. 606-609).

No tocante à alegada violação ao artigo 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, por suposta omissão na apreciação de pedidos alternativos formulados na inicial, como a majoração da multa contratual para 2% e a conversão da obrigação de fazer em indenização, o Tribunal de origem assim fundamentou:

“Em segundo lugar, como decorrência do atraso das obras, de rigor a fixação de indenização por danos materiais. Para tal efeito, observa-se que as partes houveram por bem pactuar previamente, além de préliquidar, o montante devido na hipótese de inadimplemento, como observado. Em tal sentido, a cláusula 9.6 (fl. 47) prevê a incidência de penalidades de 1% do valor pago até o momento a título de preço do imóvel, por mês de atraso.

Tal cláusula, também denominadas pena convencional, conforme preleciona Maria Helena Diniz (Código Civil Anotado, 12ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2006, p. 394 e 400), encerra “um pacto acessório pela qual as próprias partes contratantes estipulam, de antemão, pena pecuniária ou não contra a parte infrigente da obrigação, como consequência de sua inexecução culposa ou de seu retardamento, fixando, assim, o valor das perdas e danos e garantindo o exato cumprimento da obrigação principal’.

Descabe aqui, como decidiu o Magistrado a quo, qualquer cumulação com condenação à reparação civil suplementar por danos materiais, porquanto referida multa, prevista em contrato, constitui verdadeira liquidação à forfait do prejuízo, de comum acordo pelos contratantes abarcando, portanto, todo e qualquer prejuízo outro, de natureza material, sustentado pelos adquirentes frustrados quanto à data de conclusão das obras.

Note-se que o contrato não prevê a possibilidade de indenização suplementar, o que, em tese, mediante estipulação contratual, seria possível (artigo 416, parágrafo único do Código Civil). E como relembra CARLOS ROBERTO GONÇALVES com relação à pena convencional (in Direito Civil Brasileiro, São Paulo, Saraiva, 2004, v. II, p. 384), ‘não pode o credor pretender aumentar seu valor, a pretexto de ser insuficiente. Resta-lhe, nesse caso, deixar de lado a cláusula penal e pleitear perdas e danos, que abrangem o dano emergente e o lucro cessante. O ressarcimento do prejuízo será, então, integral, A desvantagem é que terá de provar o prejuízo alegado. Se optar por cobrar a cláusula penal, está dispensado desse ônus. Mas o ressarcimento pode não ser integral, se o quantum fixado não corresponder ao valor dos prejuízos.’

Como venho sempre sustentando em hipóteses análogas, em matéria de contrato, o princípio da boa-fé objetiva, como corolário direto da autonomia da manifestação de vontade das partes deve ser sempre observado, sob pena de, com base no Código de Defesa do Consumidor, criar-se um verdadeiro direito não escrito e não pactuado, ao sabor das interpretações subjetivas das partes e do próprio Poder Judiciário.

Com base no Código do Consumidor, o que não se deve permitir, e que é bem diferente, é apenas a presença de cláusulas dúbias, omissas ou abusivas; não a previsão expressa, como no caso concreto, de incidência de multa previamente liquidada pelo comum acordo entre as partes. Se os demandantes não leram referida cláusula quando subscreveram os instrumentos, certamente tal omissão só lhes pode ser imputada.

Daí que nada há que se alterar no tocante à incidência da multa ou ao seu valor ou percentual: aplicar-se-á a penalidade, no percentual convencionado pelas partes, sobre o valor efetivamente adimplido pelos autores até a caracterização da mora das requeridas.

O termo final do cômputo há de ser, de fato, a data de efetiva entrega das chaves aos adquirentes, e não, excepcionalmente, a data de emissão do habite-se. Assim porque, na hipótese, o financiamento foi por eles pactuado com o agente financeiro ainda durante o curso das obras, de modo que, expedido o habite-se, o preço já se encontrava por eles quitado perante a construtora. Se ela tardou, então, do dia 6 de junho de 2016 até o dia 27 do mesmo mês para lograr entregar-lhes as chaves da unidade, tal delonga suplementar tampouco é imputável ou oponível aos adquirentes” (e-STJ, fls 497 a 498)

Dessa forma, verifica-se que o Tribunal de origem entendeu pela não majoração da multa, respeitando o contrato firmado entre as partes.

É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que não há omissão, contradição ou obscuridade quando a matéria é resolvida de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte recorrente:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ. 1. Violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão ou obscuridade. Precedentes. (...) 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.061.945/RJ, relator MINISTRO MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024 - g. n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O Tribunal recorrido se manifestou de forma expressa e coerente acerca de todos os argumentos relevantes para fundamentar sua decisão, ainda que tenha concluído em sentido diametralmente oposto ao sustentado pela ora agravante, situação que afasta o argumento de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. (...) 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.652.456 /MG, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 1/10/2024 - g. n.)

No mérito do Recurso Especial, a parte recorrente sustenta que o trânsito em julgado de ações relativas a obrigações *propter rem* — no caso dos autos, a cobrança de taxa condominial — não impede nem influencia ações regressivas propostas pelos atuais proprietários em face dos anteriores reais devedores das obrigações.

Segundo a jurisprudência consolidada desta Corte, inexistente coisa julgada em relação a terceiros que não integraram a relação processual originária. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COISA JULGADA. EFICÁCIA. LIMITES SUBJETIVOS E OBJETIVOS. PRECEDENTES. 1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a sentença não pode prejudicar terceiros, haja vista os limites subjetivos e objetivos da eficácia da coisa julgada. 2. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.143/TO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MASSA FALIDA. COBRANÇA CONTRA SÍNDICO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. COISA JULGADA. LIMITES SUBJETIVOS. ART. 506 DO CPC/2015. REVOGAÇÃO DE MANDATO. COBRANÇA DE HONORÁRIOS. AÇÃO PRÓPRIA CONTRA EX-CLIENTE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DECISÃO MANTIDA.I. Caso em exame 1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso. II. Questão em discussão 2. Segundo a jurisprudência desta Corte, inexistente coisa julgada em relação a terceiros que não integraram a relação processual original, nos termos do art. 506 do CPC/2015, ainda que a matéria discutida seja conexa.3. Na hipótese de revogação do mandato, o advogado deve cobrar seus honorários de sucumbência diretamente do cliente que o constituiu, mediante ação própria, e não da parte adversa. Precedentes do STJ. III. Dispositivo 4. Agravo interno desprovido (AgInt no AREsp n. 2.037.706 /RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025.)

Todavia, no caso concreto, o Tribunal de origem nem sequer enfrentou o mérito da coisa julgada, limitando-se a indicar que a matéria estaria preclusa em razão da ausência de interposição do recurso cabível à época própria. Conforme se extrai da decisão:

“Sem qualquer dificuldade, colhe-se que, pela decisão de fl. 378, proferida em 16 de maio de 2018, o Juízo extinguiu o feito sem apreciação meritória quanto ao tema das despesas condominiais, por entender ter se operado a coisa julgada relativamente ao tema, em função do julgamento definitivo de demanda de cobrança movida, em face dos autores, pelo condomínio.

Acertado ou não o reconhecimento da coisa julgada naquela oportunidade, tem-se que a rigor daquela decisão extintiva não interpuseram os autores o recurso cabível; salvo, como se depreende, embargos declaratórios ao próprio Juízo, julgados e rejeitados em 4 de julho de 2018.

Daí que preclusa, a mais não poder, a matéria em apreço. Lembre-se, a propósito, a sempre oportuna norma inserta no artigo 507 do Código de Processo Civil, verbis:

‘Art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão’”(e-STJ, fl. 496)

Dessa forma, a reanálise dos fundamentos adotados pelo Tribunal de origem quanto à preclusão da matéria demandaria incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

No que se refere às demais alegações de violação legal, nas quais se sustenta que a multa contratual seria insuficiente para reparar os prejuízos, cumpre destacar que a jurisprudência desta Corte é firme no sentido 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" (REsp 1.635.428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe de 25/06/2019 - Tema Repetitivo n. 970).

Nesse sentido, colhem-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CULPA DA CONSTRUTORA. NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO PERANTE A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. LUCROS CESSANTES. DESCABIMENTO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO NO CONTRATO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.1. Quanto aos lucros cessantes, a decisão agravada, com base nos fatos consignados pelo Tribunal a quo, fez observar a jurisprudência do STJ que não admite a indenização de lucros cessantes sem comprovação, rejeitando os lucros hipotéticos, remotos ou presumidos, incluídos nessa categoria os lucros que supostamente seriam gerados pela rentabilidade de atividade empresarial, que nem sequer foi iniciada.2. Quanto à cláusula penal compensatória, exigida pela parte compradora, ora recorrente, consoante acórdão recorrido, o contrato estabelecido previu a aplicação de multa contratual a título de perdas e danos especificamente para o caso de atraso na entrega da obra pela demandada, sendo que, em virtude do caráter bilateral e sinalagmático de tal pacto, necessária prévia estipulação entre as partes para que, então, a cláusula possa ser considerada lícita e exigível. A cláusula foi fixada, por mútuo consenso, especificamente para o caso de inexecução contratual imputável aos adquirentes do imóvel, e não para o caso de inadimplemento da vendedora (e-STJ, fls. 540/541). Conclui-se não ser aplicável ao caso o Tema 971 do STJ. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.862.981/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CITAÇÃO DE ARTIGOS. SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. CLÁUSULA PENAL. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. CLÁUSULA PENAL INVERTIDA. VALOR. REVISÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.1. É "impossível o conhecimento do recurso pela alínea 'a', já que citação de

passagem de artigos de lei não é suficiente para caracterizar e demonstrar a contrariedade a lei federal, posto ser impossível identificar se o foram citados meramente a título argumentativo ou invocados como núcleo do recurso especial interposto" (REsp n. 1.853.462/GO, Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 4/12/2020), o que ocorreu.2. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).3. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.4. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido 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" (REsp n. 1.635.428/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/5/2019, DJe 25/6/2019), o que foi observado pela Corte local. Incidência da Súmula n. 83/STJ.5. 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). 6. Sem incorrer nos mencionados óbices, não há como averiguar, em recurso especial, se o valor arbitrado da cláusula penal invertida ficou abaixo do preço de mercado dos locativos gerados por imóvel semelhante ao comercializado pela empresa recorrida, a fim de afastar a regra geral do Tema Repetitivo n. 970/STJ para possibilitar a incidência cumulativa da referida multa e dos lucros cessantes.7. O Tribunal de origem entendeu que a fixação da cláusula penal invertida em 0,5% (cinco décimos percentuais) do valor do imóvel, por mês de atraso, seria suficiente para indenizar a compradora pela indisponibilidade do bem. Não há como modificar o referido entendimento, a fim de acolher a pretensão de aumentar o montante da mencionada multa para 1% (um por cento), ante a necessidade de reexame de matéria fática. 8. Dissídio jurisprudencial não comprovado, por causa da incidência das Súmulas 5, 7, e 83 do STJ e 282 e 356 do STF.9. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.049.963/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.)

Quanto à alegada violação aos artigos 186, 927 e 944 do Código Civil, por suposto afastamento indevido da indenização referente aos encargos pagos à instituição financeira durante o período de atraso na entrega das unidades, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou a matéria de forma clara e fundamentada:

“Em segundo lugar, regular se afigurava o repasse, aos autores, dos encargos de financiamento mesmo durante o período de atraso, razão pela qual não era o caso de se lhes deferir qualquer restituição das quantias pagas a tal título.

É que, celebrado contrato de mútuo durante a construção do empreendimento, e justamente para viabilização do mesmo, os recursos são liberados de acordo com a fase das obras, restando ajustado o pagamento de encargos mensais pelos devedores. Não se pode olvidar que tal assunção contou com a anuência do demandante, conforme se colhe dos respectivos contratos com a CEF (fls. 96 e ss), devendo os descontos relativos ao pagamento da taxa de evolução de obras se dar na conta corrente indicada pelo requerente (cláusula 3ª, § 1º, inciso II fl. 100).

Mais uma vez, se a pactuação de tal sistemática de pagamento da taxa de evolução de obra restou clara e expressamente prevista nos contratos, não poderiam os promitentes compradores, a essa altura, pleitear ressarcimento dos valores pagos enquanto as obras ainda estavam em andamento. Trata-se de quantias que remuneram a instituição financeira pela vistoria das obras no compasso de sua execução, com que prévia e expressamente anuíram quando concluído o negócio.” (e-STJ, fls. 498 a 499).

Dessa forma, a Corte de origem concluiu que os encargos cobrados pela instituição financeira durante o atraso decorrem de cláusulas expressas do contrato de mútuo, livremente pactuado pelas partes, não havendo falar em restituição de valores. Ademais, a decisão destacou que a multa contratual já prevista é o instrumento adequado para indenizar os prejuízos decorrentes do atraso na entrega das unidades, em conformidade com o entendimento consolidado no Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual a multa contratual fixada em razão do atraso na entrega do imóvel possui natureza compensatória e afasta a possibilidade de cumulação com outras indenizações de mesma finalidade.

Assim, não se verifica a alegada violação aos dispositivos do Código Civil, uma vez que a solução adotada respeitou a autonomia da vontade das partes, a função indenizatória da cláusula penal e a jurisprudência consolidada desta Corte.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial. E, quanto aos honorários recursais, com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro o montante devido pela parte recorrente para o percentual de 11% sobre o valor pretendido a título de danos morais e despesas condominiais que foram objeto de decaimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.939.052 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0152307-0

Número de Origem:
10471600520178260100

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALI MELHEM

RECORRENTE : MAHMOUD ALI MELHEM

ADVOGADOS : FÁBIO ALONSO MARINHO CARPINELLI - SP199562

GILDÁSIO VIEIRA ASSUNÇÃO - SP208381

ALAN PATRICK ADENIR MENDES BECHTOLD - SP299774

RECORRIDO : JNT ENGENHARIA CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

RECORRIDO : PARQUE VERDE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADO : ROBERTO CORREA - SP261616

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de outubro de 2025