SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1951976 - SP(2021/0240035-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	RITA DE CASSIA LOUREIRO
ADVOGADO	:	ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685
RECORRIDO	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
RECORRIDO	:	MORON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO	:	TECNISA MOGI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
OUTRO NOME	:	TECNISA SOCIPAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRIDO	:	TECNISA S/A
ADVOGADO	:	GUILHERME CURI BADIM - SP261027

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CUMULAÇÃO DE MULTAS CONTRATUAIS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE EM TESE, DESDE QUE PREVISTAS E COM FATOS GERADORES DISTINTOS. ACÓRDÃO DE ORIGEM QUE REPUTA COMUM O FATO GERADOR (ATRASO NA ENTREGA). INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, é possível a cumulação das multas moratória e compensatória, desde que ambas estejam previstas no contrato e tenham fatos geradores distintos.

2. Conclusão do Tribunal de origem no sentido de que as penalidades decorrem do mesmo fato gerador (atraso na entrega do imóvel).

3. Pretensão recursal que demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Dissídio jurisprudencial não configurado ante a falta de identidade substancial, por versarem os paradigmas hipóteses em que se reconheceram fatos geradores distintos para as multas.

Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, improvido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Documento eletrônico VDA55874491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/04/2026 14:33:33
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 8fea4e72-5a42-4510-9487-d54a24b1c6e2

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA55874491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/04/2026 14:33:33
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 8fea4e72-5a42-4510-9487-d54a24b1c6e2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1951976 - SP(2021/0240035-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	RITA DE CASSIA LOUREIRO
ADVOGADO	:	ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685
RECORRIDO	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
RECORRIDO	:	MORON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO	:	TECNISA MOGI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
OUTRO NOME	:	TECNISA SOCIPAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRIDO	:	TECNISA S/A
ADVOGADO	:	GUILHERME CURI BADIM - SP261027

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CUMULAÇÃO DE MULTAS CONTRATUAIS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE EM TESE, DESDE QUE PREVISTAS E COM FATOS GERADORES DISTINTOS. ACÓRDÃO DE ORIGEM QUE REPUTA COMUM O FATO GERADOR (ATRASO NA ENTREGA). INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, é possível a cumulação das multas moratória e compensatória, desde que ambas estejam previstas no contrato e tenham fatos geradores distintos.

2. Conclusão do Tribunal de origem no sentido de que as penalidades decorrem do mesmo fato gerador (atraso na entrega do imóvel).

3. Pretensão recursal que demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Dissídio jurisprudencial não configurado ante a falta de identidade substancial, por versarem os paradigmas hipóteses em que se reconheceram fatos geradores distintos para as multas.

Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por RITA DE CASSIA LOUREIRO, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fl. 324):

Documento eletrônico VDA55137435 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/03/2026 15:30:28
Código de Controle do Documento: 32906319-994c-4b0f-be72-c728ef0a7360

COMPRA E VENDA DE IMOVEL ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CUMULAÇÃO DE MULTA COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA IMPOSSIBILIDADE TEMA 970 DO STJ - MANUTENÇÃO DO JULGADO 1 Nos termos da tese firmada em julgamento de recurso repetitivo, não há como prevalecer a cumulação de multa compensatória e moratória 2 - Manutenção da r. decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo. RECURSO IMPROVIDO.

A controvérsia discutida nos autos gira em torno de ação indenizatória, em razão de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, com mora reconhecida entre 30/6/2015 e 5/11/2015.

Em primeiro grau de jurisdição, a ação foi julgada parcialmente procedente, condenando apenas as recorridas, em obrigação solidária, a pagar à autora a multa contratual moratória, no período da mora, corrigida desde o vencimento (entendido como tal o dia 10 do mês seguinte ao do inadimplemento) e com juros de 1% ao mês, desde a citação, e afastando a multa compensatória por entender configurado bis in idem.

Ao analisar a matéria em grau de apelação, o Tribunal *a quo* manteve a sentença, afirmando a impossibilidade de cumulação de multas compensatória e moratória com base na tese repetitiva do Superior Tribunal de Justiça (Tema 970), transcrita nos autos: "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; julgamento em 22/5/2019). Também manteve a sucumbência recíproca e honorários.

Em suas razões recursais (fls. 330/341), a recorrente sustenta a inaplicabilidade do Tema 970 porque a demanda não trata de cumulação entre cláusula penal e lucros cessantes, mas de duas cláusulas penais distintas e expressamente contratadas. Invoca violação do princípio do pacta sunt servanda e dos arts. 408, 416, 421 (parágrafo único) e 422 do Código Civil, além do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor.

A recorrente também aponta dissídio jurisprudencial, destacando o REsp 1.887.477/SP, que reconheceu a possibilidade de cumulação das multas contratuais moratória e compensatória quando houver previsão contratual.

Requer o provimento do recurso especial, para reconhecer a possibilidade de cumulação das multas contratuais moratória e compensatória, quando expressamente previstas no instrumento entabulado entre as partes, afastando, outrossim, incidência do Tema 970 ao caso dos autos, condenando as empresas recorridas ao pagamento da

Documento eletrônico VDA55137435 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/03/2026 15:30:28
Código de Controle do Documento: 32906319-994c-4b0f-be72-c728ef0a7360

cláusula penal de 2% sobre o valor pago pela recorrente, conforme *caput* da cláusula XIII-4.1 do contrato entabulado entre as partes, alterando-se consequentemente os ônus sucumbenciais estipulados na decisão recorrida.

Requer, ainda, em atenção ao disposto no artigo 85, §11, do CPC, a majoração da verba sucumbencial arbitrada na sentença em favor dos seus patronos, haja vista o trabalho adicional por estes desempenhado nesta instância recursal.

Contrarrazões apresentadas às fls. 356-357.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A insurgência não merece prosperar.

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, conquanto seja possível a cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável, para tanto, que ambas estejam expressamente previstas no contrato e guardem fatos geradores distintos. Nesse sentido, a possibilidade de cumulação não é automática; depende da clara individualização, no instrumento contratual, de hipóteses de incidência diversas (p.ex., mora no adimplemento de obrigação principal versus resolução contratual por inadimplemento absoluto), sob pena de *bis in idem*.

A propósito, cito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DESPEJO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDANTE
> 1. A alteração da conclusão a que chegou o Tribunal local quanto à inexistência de julgamento extra petita demanda o reexame do acervo fático e probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
> **2. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, conquanto seja possível a cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável para tanto que ambas estejam previstas no contrato e tenham fatos geradores distintos. Precedentes.**
> 2.1 . Rever a conclusão do aresto impugnado acerca da impossibilidade de cumulação das multas moratória e compensatória, pois oriundas do mesmo fato gerador, exige o reexame de provas e cláusulas contratuais, o que encontra óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
> 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.972.293/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

Documento eletrônico VDA55137435 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/03/2026 15:30:28
Código de Controle do Documento: 32906319-994c-4b0f-be72-c728ef0a7360

No caso concreto, o Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, manteve a sentença ao concluir pela impossibilidade de cumulação das multas moratória e compensatória, por reputar que ambas decorreriam do mesmo fato gerador (atraso na entrega do imóvel) aplicando, ainda, a orientação firmada no Tema 970/STJ para afastar a duplicidade indenizatória.

A alteração dessa conclusão demandaria o reexame do conteúdo das cláusulas contratuais pertinentes e da moldura fática assentada, a fim de verificar se, efetivamente, há distinção de fatos geradores e autonomia sancionatória entre as penalidades pactuadas.

Tal providência, contudo, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, que vedam, respectivamente, a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório em recurso especial.

De igual modo, a alegação de violação dos arts. 408, 416, 421 (parágrafo único) e 422 do Código Civil, bem como ao art. 47 do CDC, não se sustenta na via eleita sem o reexame da prova e das cláusulas, providência inviável pelas mesmas razões. Não há, pois, como infirmar o acórdão recorrido sem ultrapassar os limites cognitivos do recurso especial

No que toca ao dissídio jurisprudencial, igualmente não se evidencia a similitude fático-jurídica necessária, uma vez que os paradigmas colacionados versam hipóteses em que se reconheceu, a partir das premissas fixadas pelas instâncias ordinárias, a existência de fatos geradores distintos para as penalidades, o que não se verifica no presente caso, segundo assentado pelo Tribunal *a quo*. Ausente identidade substancial, resta prejudicada a demonstração do dissídio (arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ).

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da condenação.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA55137435 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/03/2026 15:30:28
Código de Controle do Documento: 32906319-994c-4b0f-be72-c728ef0a7360

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 1.951.976 / SP

Número Registro: 2021/0240035-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10167736320188260361

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	RITA DE CASSIA LOUREIRO
ADVOGADO	:	ROBERTO MERCADO LEBRÃO - SP174685
RECORRIDO	:	CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
RECORRIDO	:	MORON INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO	:	TECNISA MOGI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
OUTRO NOME	:	TECNISA SOCIPAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRIDO	:	TECNISA S/A
ADVOGADO	:	GUILHERME CURI BADIM - SP261027

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA55853743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:42:30
Código de Controle do Documento: cb36fd4c-0450-4d6a-885d-14101899ab90

Brasília, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55853743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:42:30
Código de Controle do Documento: cb36fd4c-0450-4d6a-885d-14101899ab90