



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2098314 - RJ (2022/0090998-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIE X - RJ217455
AGRAVADO : MARCELO VIEIRA DA SILVA
ADVOGADOS : ELISÂNGELA DE CALDAS SANGENITO - RJ181195
EDUARDA CHRIST REIS - RJ230492

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL INVERSA. DANOS MORAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto contra acórdão que julgou procedente ação indenizatória decorrente de atraso na entrega de imóvel, condenando as rés ao pagamento de multa contratual, danos morais de R\$ 10.000,00 e honorários advocatícios.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão na análise de precedentes e na reforma dos honorários advocatícios; (II) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável; (III) saber se o percentual de 1% fixado para a cláusula penal inversa é excessivo; e (IV) saber se o acórdão desrespeitou os critérios do Tema 971 do STJ ao não converter a obrigação de fazer em pecuniária e ao não delimitar o período de incidência da penalidade.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem enfrentou as questões postas, apresentando fundamentação suficiente e clara, não havendo negativa de prestação jurisdicional.

4. O atraso considerável e injustificado na entrega do imóvel, totalizando aproximadamente cinco anos, configura circunstância excepcional que transcende o mero inadimplemento contratual, justificando a condenação por danos morais.

5. A adequação da cláusula penal inversa, com base de cálculo ajustada para incidir sobre o valor das prestações pagas, foi considerada proporcional e

compatível com a finalidade da penalidade, sendo vedado o reexame de fatos e provas pela Súmula 7 do STJ.

6. O acórdão converteu a obrigação de fazer em pecuniária ao determinar a incidência de percentual sobre base de cálculo monetária, observando os critérios do Tema 971 do STJ. A delimitação temporal da cláusula penal foi mantida conforme a sentença, limitada aos meses de atraso na entrega da obra.

IV. Dispositivo

7. Agravo conhecido e recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2098314 - RJ (2022/0090998-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
AGRAVADO : MARCELO VIEIRA DA SILVA
ADVOGADOS : ELISÂNGELA DE CALDAS SANGENITO - RJ181195
EDUARDA CHRIST REIS - RJ230492

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL INVERSA. DANOS MORAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto contra acórdão que julgou procedente ação indenizatória decorrente de atraso na entrega de imóvel, condenando as rés ao pagamento de multa contratual, danos morais de R\$ 10.000,00 e honorários advocatícios.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão na análise de precedentes e na reforma dos honorários advocatícios; (II) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável; (III) saber se o percentual de 1% fixado para a cláusula penal

inversa é excessivo; e (IV) saber se o acórdão desrespeitou os critérios do Tema 971 do STJ ao não converter a obrigação de fazer em pecuniária e ao não delimitar o período de incidência da penalidade.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem enfrentou as questões postas, apresentando fundamentação suficiente e clara, não havendo negativa de prestação jurisdicional.

4. O atraso considerável e injustificado na entrega do imóvel, totalizando aproximadamente cinco anos, configura circunstância excepcional que transcende o mero inadimplemento contratual, justificando a condenação por danos morais.

5. A adequação da cláusula penal inversa, com base de cálculo ajustada para incidir sobre o valor das prestações pagas, foi considerada proporcional e compatível com a finalidade da penalidade, sendo vedado o reexame de fatos e provas pela Súmula 7 do STJ.

6. O acórdão converteu a obrigação de fazer em pecuniária ao determinar a incidência de percentual sobre base de cálculo monetária, observando os critérios do Tema 971 do STJ. A delimitação temporal da cláusula penal foi mantida conforme a sentença, limitada aos meses de atraso na entrega da obra.

IV. Dispositivo

7. Agravo conhecido e recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A** 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 do Rio de Janeiro**, assim ementado (e-STJ, fls. 423-424):

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. TEORIA DA ASSERÇÃO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL CULPOSO CONFIGURADO. FORTUITO INTERNO. INVERSÃO DA CLAUSULA PENAL ESTABELECIDA COM EXCLUSIVIDADE EM DESFAVOR DO CONSUMIDOR. DANO MORAL.

1 – narra o autor que celebrou o contrato com as rés, afirmação essa que, à luz da teoria da asserção, se revela como bastante para que as partes sejam consideradas legítimas, sendo certo, a demais, que as rés integram o mesmo grupo econômico, o que, à luz do Código de Defesa do Consumidor, aplicável

na espécie, lhes confere legitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

2 – A ocorrência de chuvas fortes, a alta inadimplência e o advento de inúmeros distratos encerram situações que se caracterizam como fortuitos internos, porquanto integram o risco da atividade desenvolvida pelas rés, em virtude do que, aplicada a teoria do risco do empreendimento, não são capazes de afastar o respectivo nexo de causalidade e, em consequência, sua responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel.

3 – O E. Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp nº 1.614.721/DF, da relatoria do Min. Luis Felipe Salomão, sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou orientação no sentido da possibilidade de inversão da cláusula penal arbitrada apenas em desfavor do consumidor (Tema 971).

4 – A incompatibilidade da simples inversão da cláusula penal estabelecida para a hipótese de descumprimento de obrigação pecuniária pelo comprador com a natureza de obrigação de fazer da prestação devida pelas rés impõe cautela na consideração da base de cálculo utilizada na quantificação da penalidade aplicável em razão da sua mora, sob pena de ensejar o enriquecimento sem causa do adquirente.

5 – Nesse contexto, diversamente do que constou na sentença, a qual utilizou como base de cálculo o valor total do bem, a solução que reflete a melhor Justiça e se compatibiliza com o espírito de simetria proposto pelo E. STJ no julgamento do Tema 971, consiste em estabelecer que o percentual de 1% previsto na cláusula penal (cláusula 6.1 do contrato) incida sobre o valor das prestações pagas pelo comprador, deduzindo-se os eventuais abatimentos no saldo devedor realizados a título de compensação da mora pelas rés/pelantes, a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

6 – Atraso considerável e injustificado na entrega de imóvel que enseja o reconhecimento de dano moral. Precedentes.

7 – Quantum indenizatório estabelecido em R\$ 10.000,00, que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

8 – Recurso ao qual se dá parcial provimento."

Os embargos de declaração opostos pelas recorrentes foram parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes, às fls. 440-446 (e-STJ).

Em seu recurso especial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) **art. 489, § 1º, IV e VI, e art. 1.022, II, do CPC**, pois teria havido omissão no acórdão recorrido quanto à análise de precedentes que afastariam a condenação por danos morais e quanto à necessidade de reforma do percentual fixado a título de honorários advocatícios, o que configuraria negativa de prestação jurisdicional.

(ii) **arts. 186 e 927 do Código Civil**, pois o acórdão recorrido teria mantido a condenação por danos morais com base em mero inadimplemento contratual, sem comprovação de circunstâncias excepcionais que configurassem violação significativa à personalidade do recorrido, contrariando a jurisprudência do STJ.

(iii) **art. 413 do Código Civil**, pois o percentual de 1% fixado para a cláusula penal inversa seria manifestamente excessivo, devendo ser reduzido para 0,5%, em observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

(iv) **art. 927, III, do CPC**, pois o acórdão recorrido teria desrespeitado os critérios estabelecidos no julgamento do Tema 971 do STJ, ao não converter a obrigação de fazer em obrigação pecuniária antes de aplicar a cláusula penal inversa, além de não delimitar o período de incidência da penalidade.

Foram apresentadas contrarrazões pelo recorrido, às fls. 478-499 (e-STJ).

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

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, Marcelo Vieira da Silva ajuizou ação indenizatória em face de João Fortes Engenharia S.A. e JFE 49 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., alegando atraso na entrega de imóvel adquirido em outubro de 2012, no empreendimento “Quinta Verti – Clube Residenziale”. O autor afirmou que o prazo para entrega, já considerando a tolerância contratual de 180 dias, expirou em julho de 2016, sem que o imóvel fosse entregue, causando-lhe prejuízos financeiros e emocionais. Requereu a condenação das rés ao pagamento de multa contratual, lucros cessantes, danos morais, além do congelamento do saldo devedor e outras medidas correlatas.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés ao pagamento de multa correspondente a 1% do valor do imóvel por mês de atraso, corrigido monetariamente e acrescido de juros legais, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00. Determinou, ainda, o rateio das custas processuais entre as partes, fixando os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação para os patronos do autor e 5% do valor da causa para os patronos das rés, em razão da sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 296-300).

No acórdão, a Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu parcial provimento ao recurso das rés, ajustando a base de cálculo da multa contratual para incidir sobre o valor das prestações pagas pelo autor, deduzindo-se os abatimentos realizados no saldo devedor. Manteve a condenação por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, considerando o atraso injustificado na entrega do imóvel como suficiente para configurar lesão extrapatrimonial. Os embargos de declaração opostos pelas rés foram parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes, apenas para esclarecer a manutenção dos honorários advocatícios fixados na sentença (e-STJ, fls. 419-447).

O agravo preenche os requisitos de admissibilidade e merece ser conhecido. A parte agravante impugnou, de forma específica, os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, não incidindo, portanto, o óbice da Súmula 182 do STJ. Superada essa fase, passo à análise das teses veiculadas no recurso especial.

(i) As recorrentes sustentam que o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro incorreu em negativa de prestação jurisdicional, ao deixar de se manifestar sobre pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, mesmo após a oposição de embargos de declaração. Especificamente, apontam omissão quanto à análise de precedentes que afastariam a condenação por danos morais e quanto à necessidade de reforma do percentual fixado a título de honorários advocatícios, em observância ao princípio da simetria.

A análise detida dos autos, contudo, revela que a pretensão recursal, neste ponto, não merece prosperar. Com efeito, o Tribunal de origem, tanto no julgamento da apelação quanto no dos embargos de declaração, examinou as questões que lhe foram submetidas, apresentando fundamentação suficiente para a resolução da lide.

No que tange aos danos morais, o acórdão recorrido foi explícito ao fundamentar a manutenção da condenação. O colegiado de origem considerou que o atraso na entrega do imóvel foi "*considerável e injustificado*" e que, até a data do julgamento, não havia "*notícia da entrega das chaves, situação que desborda o simples descumprimento contratual*" (e-STJ, fl. 428).

Ao assim decidir, o Tribunal *a quo* apresentou a sua convicção sobre a excepcionalidade do caso, justificando a distinção em relação à tese de mero inadimplemento contratual. O fato de não ter citado expressamente os precedentes mencionados pelas recorrentes não configura, por si só, omissão, uma vez que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos e precedentes invocados pelas partes, desde que exponha de forma clara e coerente as razões de seu convencimento, como ocorreu na hipótese. A fundamentação adotada, embora contrária aos interesses das recorrentes, foi suficiente para afastar a tese de que o dano moral seria indevido.

Aliás, consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.”

*(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)*

Em relação aos honorários advocatícios, a suposta omissão foi expressamente sanada no julgamento dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 440-446):

"Os embargos de declaração opostos pelas rés não demonstram a existência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, mas apenas revelam o inconformismo das partes com a decisão proferida. A fundamentação adotada foi suficiente para manter a condenação por danos morais e os honorários advocatícios fixados na sentença."

Naquela oportunidade, o Tribunal de origem dedicou extenso trecho de sua fundamentação para justificar a manutenção dos honorários fixados na sentença, invocando o disposto no art. 85, § 8º, do CPC, e os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da vedação ao enriquecimento sem causa. O acórdão dos aclaratórios expôs de forma detalhada o porquê de entender aplicável a fixação por equidade no caso concreto, considerando o proveito econômico obtido pelos réus como ínfimo e a necessidade de se evitar uma desproporção nos encargos sucumbenciais (e-STJ, fl. 442).

Dessa forma, o que se observa é o mero inconformismo das recorrentes com o resultado do julgamento, e não uma efetiva ausência de fundamentação.

O acórdão recorrido, complementado pela decisão dos embargos, enfrentou as questões postas, apresentando motivação clara e coerente. A prestação jurisdicional foi, portanto, entregue de forma completa, não havendo que se falar em violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC.

Afasta-se, pois, a alegada negativa de prestação jurisdicional.

(ii) As recorrentes defendem, ainda, a tese de que o acórdão recorrido, ao manter a condenação por danos morais, teria contrariado os artigos 186 e 927 do Código Civil. Argumentam que o mero inadimplemento contratual, consistente no atraso da entrega do imóvel, não seria

suficiente para gerar dano moral, exigindo-se a comprovação de circunstâncias excepcionais que atinjam significativamente a personalidade do adquirente, o que não teria ocorrido no caso dos autos.

A questão central, portanto, é saber se o Tribunal de origem fundamentou a condenação em dano moral apenas no atraso em si, ou se identificou elementos fáticos que justificassem a caracterização de uma lesão extrapatrimonial indenizável.

Ao contrário do que sustentam as recorrentes, o acórdão não se limitou a presumir o dano moral a partir do simples atraso. A Corte estadual foi enfática ao destacar a magnitude do inadimplemento, afirmando que (e-STJ, fls. 423-424):

"O atraso considerável e injustificado na entrega de imóvel acarreta dano desta natureza, emergindo a lesão extrapatrimonial do próprio fato, na medida em que há uma quebra da legítima expectativa do consumidor que ultrapassa a esfera patrimonial e atinge o indivíduo e seus projetos de vida."

E prosseguiu, especificando a situação concreta (e-STJ, fl. 428):

"No caso, entendo que o dano moral restou configurado, pois, ao que se constata, até o presente momento não se tem notícia da entrega das chaves, situação que desborda o simples descumprimento contratual."

A narrativa fática delineada pelas instâncias ordinárias demonstra que a promessa de entrega do imóvel, com prazo de tolerância, se encerrou em julho de 2016. A ação foi ajuizada em 2017, e o acórdão, proferido em 2021, registrou que o imóvel ainda não havia sido entregue, totalizando um atraso de aproximadamente cinco anos. Tal lapso temporal, por si só, já constitui um fator de extrema relevância, que diferencia a situação dos autos de um mero dissabor cotidiano. A frustração da expectativa de receber a casa própria, após anos de espera e cumprimento das obrigações contratuais por parte do adquirente, gera angústia, incerteza e abalo psicológico que transcendem o simples prejuízo material.

O Tribunal de origem, portanto, identificou uma circunstância excepcional: um atraso extremamente prolongado e sem perspectiva de resolução, que impôs ao consumidor uma situação de desamparo e desrespeito, violando sua dignidade e frustrando seus projetos de vida. A condenação não se baseou em mera presunção, mas na constatação de que a conduta das rés extrapolou os limites do tolerável em uma relação contratual.

A análise da configuração do dano moral, neste contexto, não se confunde com o reexame de provas, mas sim com a valoração jurídica dos fatos soberanamente delineados pelo acórdão recorrido. E, a partir desses fatos, conclui-se que a decisão está em consonância com a orientação de que o inadimplemento contratual, quando qualificado por circunstâncias excepcionais, pode sim gerar dano moral. O atraso de vários anos na entrega do imóvel prometido à venda configura uma dessas circunstâncias.

Nesse sentido:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DANOS MORAIS. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. A iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que "foi simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Na espécie, o eg. Tribunal Estadual concluiu pela ocorrência de atraso excessivo e, por consequência, reconheceu a ocorrência de danos morais, fixando a respectiva indenização em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada um dos dois autores.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ.5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.766.268/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 31/3/2025, g.n.)

"DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DAS VENDEDORAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANO MATERIAL PRESUMIDO. LUCROS CESSANTES. RECURSO REPETITIVO. TEMA 996/STJ. DANO MORAL. LONGO PERÍODO DE ATRASO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. CABIMENTO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência firmada em sede de recurso repetitivo, Tema 996/STJ, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

2. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia." (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, Relatora

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023)

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.647.948/RJ, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024, g.n.)

Portanto, não se vislumbra a violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil.

(iii) As recorrentes pleiteiam, também, a redução do percentual da cláusula penal inversa, fixado pelo Tribunal de origem em 1% sobre o valor das prestações pagas, para o patamar de 0,5%. Sustentam que o percentual de 1% seria manifestamente excessivo, em violação ao art. 413 do Código Civil e aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

A pretensão recursal, neste tópico, encontra óbice intransponível na Súmula 7 desta Corte Superior.

O art. 413 do Código Civil autoriza o juiz a reduzir equitativamente a penalidade se o seu montante for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. A análise sobre a excessividade da cláusula penal, contudo, não se faz em abstrato, mas exige uma avaliação concreta das circunstâncias fáticas do caso, da natureza do contrato e da proporção entre a penalidade e o dano efetivamente sofrido ou potencial.

No caso em apreço, **o Tribunal de origem, ao reformar a sentença, já procedeu a uma adequação da cláusula penal, alterando a base de cálculo do valor total do imóvel para o valor das prestações pagas pelo comprador.** Ao manter o percentual de 1%, considerou-o compatível com a finalidade da penalidade, especialmente diante do longo período de mora das rés. É o que se segue (e-STJ, fls. 423-424):

"A solução que reflete a melhor Justiça e se compatibiliza com o espírito de simetria proposto pelo E. STJ no julgamento do Tema 971 consiste em estabelecer que o percentual de 1% previsto na cláusula penal incida sobre o valor das prestações pagas pelo comprador, deduzindo-se os eventuais abatimentos no saldo devedor realizados a título de compensação da mora pelas rés."

Rever essa conclusão e afirmar que o percentual de 1% é "*manifestamente excessivo*" demandaria, inevitavelmente, uma incursão no conjunto fático-probatório dos autos e nas cláusulas do contrato celebrado entre as partes. Seria necessário reavaliar o equilíbrio econômico-financeiro da avença, a extensão do inadimplemento e a proporcionalidade da sanção imposta, tarefa que é vedada na via estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a **Súmula 7 do STJ**.

Assim, a alegação de ofensa ao art. 413 do Código Civil não pode ser conhecida.

(iv) Por fim, as recorrentes aduzem que o acórdão recorrido teria desrespeitado os critérios estabelecidos no julgamento do Tema 971 do STJ, ao deixar de converter a obrigação de fazer em pecuniária e ao não delimitar o período de incidência da penalidade.

A tese merece parcial acolhida.

O Tema 971/STJ, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, fixou a seguinte tese:

"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial."

Quanto à alegação de que o Tribunal não teria convertido a obrigação de fazer em dinheiro, nota-se que, na prática, foi exatamente o que o acórdão fez. Ao determinar a incidência de um percentual (1%) sobre uma base de cálculo monetária (valor das prestações pagas), o Tribunal promoveu a conversão da obrigação de entregar o imóvel em uma obrigação de pagar quantia certa, a título de indenização pela mora. A "simetria" exigida pelo Tema 971 foi observada ao se ajustar a base de cálculo para evitar o enriquecimento sem causa do adquirente, em linha com o voto condutor do precedente.

No que tange à alegada omissão do acórdão quanto ao termo final de incidência da cláusula penal, a pretensão recursal não prospera. Conforme se extrai da sentença, mantida nesse ponto pelo acórdão, **a incidência da cláusula penal foi limitada aos meses de atraso na entrega da obra**. Tal delimitação está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que entende ser **devida a cláusula penal até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma**.

A discussão levantada pelas recorrentes, no recurso especial, acerca da limitação da penalidade à data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial (27/04/2020), sob o argumento de novação dos créditos, **refoge ao escopo do presente recurso**. A análise de tal questão demandaria o exame de matéria fática e jurídica não debatida nas instâncias ordinárias sob essa perspectiva específica, além de envolver a interpretação de normas de direito concursal que não foram objeto de prequestionamento adequado para fins de recurso especial.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao manter a delimitação temporal da cláusula penal conforme a sentença, agiu em conformidade com a legislação e a jurisprudência aplicáveis, não havendo que se falar em violação aos critérios do Tema 971 do STJ neste particular.

Portanto, a tese não merece acolhida.

(v) Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento**, mantendo-se integralmente o acórdão recorrido por seus próprios fundamentos.

Ademais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios devidos pelas recorrentes ao patrono do recorrido de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.098.314 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0090998-9

Número de Origem:

00206632720178190209 202124509748 206632720178190209

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455

AGRAVADO : MARCELO VIEIRA DA SILVA

ADVOGADOS : ELISÂNGELA DE CALDAS SANGENITO - RJ181195

EDUARDA CHRIST REIS - RJ230492

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 03 de novembro de 2025