



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2223721 - PR(2022/0315554-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
OUTRO NOME : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : IRTHA ENGENHARIA S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : IRTHA ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : LUCYANNA JOPPERT LIMA LOPES FATUCHE - PR024484
FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289
MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704
AGRAVADO : LEONARDO KERTSCHER
ADVOGADO : FELIPE JOSE LEMOS ABRAHÃO - PR061276

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA PENAL EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REDUÇÃO EQUITATIVA E LIMITAÇÃO AO VALOR DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 do STJ e 7 do STJ e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial em razão de aplicação de enunciado sumular.
2. A controvérsia diz respeito ao valor e à forma de incidência da cláusula penal moratória pelo descumprimento da obrigação de outorga da escritura definitiva em ação cominatória c/c indenização de danos emergentes (reversão de cláusula penal) e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou as rés a outorgar a escritura em quinze dias e ao pagamento de multa mensal de 2% sobre o valor total do contrato, desde 23/9/2015 até a outorga, com correção e juros.
4. A Corte *a quo* reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor, manteve a inversão da cláusula penal moratória e a multa mensal de 2%, rejeitando a redução equitativa e o arbitramento equitativo dos honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se deve haver redução equitativa da cláusula penal manifestamente excessiva, inclusive de ofício, nos termos do art. 413 do Código Civil; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à necessidade de limitar a multa contratual a uma única incidência ou ao teto da obrigação principal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se o art. 413 do Código Civil para reduzir equitativamente a penalidade quando manifestamente excessiva, considerando a natureza e a finalidade do negócio; e o art. 412 do Código Civil para vedar que a cominação exceda o valor da obrigação principal.

7. A inversão da cláusula penal moratória é legítima à luz do Tema n. 971 do STJ, porém sua incidência mensal e cumulativa em 2% deve ser limitada ao valor do imóvel, evitando enriquecimento sem causa e desproporção sancionatória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o art. 413 do Código Civil para reduzir equitativamente cláusula penal manifestamente excessiva, evitando desequilíbrio contratual. 2. O valor da cláusula penal não pode superar a obrigação principal, conforme art. 412 do Código Civil. 3. A inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor é legítima segundo o Tema 971 do STJ, devendo sua quantificação observar proporcionalidade e teto da obrigação.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 412 e 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.631.485/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2223721 - PR (2022/0315554-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
OUTRO NOME : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : IRTHA ENGENHARIA S/A EM RECUPERACAO
JUDICIAL
OUTRO NOME : IRTHA ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : LUCYANNA JOPPERT LIMA LOPES FATUCHE -
PR024484
FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289
MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704
AGRAVADO : LEONARDO KERTSCHER
ADVOGADO : FELIPE JOSE LEMOS ABRAHÃO - PR061276

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA PENAL EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REDUÇÃO EQUITATIVA E LIMITAÇÃO AO VALOR DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 do STJ e 7 do STJ e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial em razão de aplicação de enunciado sumular.

2. A controvérsia diz respeito ao valor e à forma de incidência da cláusula penal moratória pelo descumprimento da obrigação de outorga da escritura definitiva em ação cominatória c/c indenização de danos emergentes (reversão de cláusula penal) e danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou as rés a outorgar a escritura em quinze dias e ao pagamento de multa mensal de 2% sobre o valor total do contrato, desde 23/9/2015 até a outorga, com correção e juros.

4. A Corte *a quo* reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor, manteve a inversão da cláusula penal moratória e a multa mensal de 2%, rejeitando a redução equitativa e o arbitramento equitativo dos honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se deve haver redução equitativa da cláusula penal manifestamente excessiva, inclusive de ofício, nos termos do art. 413 do Código Civil; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à necessidade de limitar a multa contratual a uma única incidência ou ao teto da obrigação principal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se o art. 413 do Código Civil para reduzir equitativamente a penalidade quando manifestamente excessiva, considerando a natureza e a finalidade do negócio; e o art. 412 do Código Civil para vedar que a cominação exceda o valor da obrigação principal.

7. A inversão da cláusula penal moratória é legítima à luz do Tema n. 971 do STJ, porém sua incidência mensal e cumulativa em 2% deve ser limitada ao valor do imóvel, evitando enriquecimento sem causa e desproporção sancionatória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o art. 413 do Código Civil para reduzir equitativamente cláusula penal manifestamente excessiva, evitando desequilíbrio contratual. 2. O valor da cláusula penal não pode superar a obrigação principal, conforme art. 412 do Código Civil. 3. A inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor é legítima segundo o Tema 971 do STJ, devendo sua quantificação observar proporcionalidade e teto da obrigação.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 412 e 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.631.485/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por THÁ FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e por IRTHA ENGENHARIA S.A. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 do STJ e n. 7 do STJ, e por prejudicialidade do exame do dissídio jurisprudencial em razão da aplicação de enunciado sumular ao ponto fundado no art. 105, III, c, da Constituição Federal (fls. 923-924).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível, nos autos de ação cominatória c/c indenização de danos emergentes (reversão de cláusula penal) e danos morais, com pedido de tutela provisória.

O julgado foi assim ementado (fls. 779-780):

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM NOMINADA “AÇÃO COMINATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO DE DANOS EMERGENTES (REVERSÃO DE CLAUSULA PENAL) E DANOS MORAIS, COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA”. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DE AMBAS AS PARTES. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA – BEM DADO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA PELA INCORPORADORA EM FAVOR DE AGENTE FINANCEIRO – INEFICÁCIA DA HIPOTECA EM RELAÇÃO AO TERCEIRO ADQUIRENTE DO IMÓVEL – SÚMULA 308 DO STJ – OBRIGATORIEDADE DAS RÉS DE CANCELAMENTO DA GARANTIA REAL E OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA PARA TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO. (1) APELO DO AUTOR. RELAÇÃO CONTRATUAL – NATUREZA CONSUMERISTA – INFLUÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DANOS MORAIS – INOCORRÊNCIA – CENÁRIO FÁTICO QUE NÃO TRANSBORDA O MERO ABORRECIMENTO INERENTE À MORA CONTRATUAL – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE INDIQUEM ABALO DE NATUREZA EXTRAPATRIMONIAL – IMPROCEDÊNCIA PRESERVADA. SUCUMBÊNCIA

RECÍPROCA – DECAIMENTO DE PARTE MÍNIMA INOCORRENTE – CALIBRAÇÃO DOS RESPECTIVOS ENCARGOS ADEQUADAMENTE OPERADA NA SENTENÇA.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – PRETENDIDA ALTERAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO PARA A APURAÇÃO DA VERBA SUCUMBENCIAL – IMPOSSIBILIDADE – HAVENDO CONDENAÇÃO, DEVE SER ELA O PARÂMETRO PARA O ARBITRAMENTO DA REMUNERAÇÃO DO CAUSÍDICO DA PARTE VENCEDORA, E NÃO O PROVEITO ECONÔMICO OU O VALOR DA CAUSA, EM ATENÇÃO À ORDEM DE GRADAÇÃO PREVISTA NO ART. 85, §2º, DO CPC – PRECEDENTES DO STJ. (2) RECURSO DAS RÉS. CANCELAMENTO DE HIPOTECA – MORA CONTRATUAL – INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA – ADMISSIBILIDADE – TEMA 971 DO STJ – MULTA MORATÓRIA QUE DEVE INCIDIR A CADA MÊS DE ATRASO DAS RÉS – INOCORRÊNCIA DE EXCESSO QUE JUSTIFIQUE QUALQUER ALTERAÇÃO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS – ALMEJADO ARBITRAMENTO EQUITATIVO – INVIABILIDADE – SENTENÇA COM CONTEÚDO CONDENATÓRIO – VERBA HONORÁRIA QUE DEVE REPRESENTAR PERCENTUAL DA CONDENAÇÃO PRINCIPAL, EM ATENÇÃO AO ART. 85, § 2º, DO CPC/15 –ART. 85, § 8º, DO CPC/15, APLICÁVEL APENAS EM HIPÓTESES EXCEPCIONAIS, INEXISTENTES NA ESPÉCIE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. APELO DO AUTOR (1) CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DAS RÉS (2) CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 413 da Lei n. 10.406/2002, porque a penalidade contratual deve ser reduzida equitativamente quando o montante se mostrar manifestamente excessivo, sustentando tratar-se de matéria de ordem pública e poder/dever do juiz de atuar de ofício.

Afirma que a multa de 2% ao mês sobre o valor do contrato, no caso concreto, gerou *quantum* desproporcional e configuraria enriquecimento sem causa, devendo ser limitada a uma única incidência.

Por fim, alega que o Tribunal local deixou de aplicar a redução equitativa em hipóteses análogas, existindo julgados do próprio TJPR que afirmam a obrigatoriedade de redução de ofício.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não há excesso a justificar a redução da cláusula penal e manter a incidência mensal de 2% sobre o valor do contrato, divergiu do entendimento de que o art. 413 do Código Civil impõe a redução equitativa de cláusula penal manifestamente excessiva, inclusive de ofício (REsp 1.447.247/SP; AgInt no REsp 1805931/RS).

Requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido, aplicando o art. 413 do Código Civil a fim de limitar a multa contratual a uma única incidência, afastando a cobrança mensal, e para reconhecer a divergência jurisprudencial (fls. 875-887).

Contrarrazões às fls. 1198-1203.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito ao valor da multa mensal fixada como cláusula penal pelo descumprimento da obrigação de outorga da escritura definitiva (fls. 781-787).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés a outorgar a escritura de compra e venda, no prazo de 15 dias, e ao pagamento de multa mensal de 2% sobre o valor total do contrato, desde 23/09/2015 até a outorga da escritura, com correção e juros (fl. 781).

A Corte *a quo* reformou parcialmente a sentença apenas para reconhecer a incidência do Código de Defesa do Consumidor e manteve, no mais, a condenação à multa mensal de 2% e a distribuição e base de cálculo dos honorários, rejeitando o

pedido de redução da penalidade e de arbitramento equitativo dos honorários (fls. 780-795).

I - Art. 413 do Código Civil.

A controvérsia cinge-se à legalidade e proporcionalidade da cláusula penal, à luz do art. 413 do Código Civil.

O Tribunal de origem assim decidiu a matéria (fls. 790-793):

O contrato formalizado entre partes previa (mov. 1.1, p. 94):

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

(...)

Parágrafo quarto: Decorridos 180 (cento e oitenta) dias contados do início do prazo para fins de escrituração, restará(ão) o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) sujeito(s) à aplicação de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor da unidade imobiliária objeto do presente, multa esta que incidirá, consecutivamente, a cada 30 (trinta) dias de atraso no cumprimento da obrigação.

Como se observa, trata-se de cláusula penal moratória. E, nesse tocante, cumpre registrar que este Relator adota o entendimento da doutrina segundo o qual a cláusula penal, configurando forma de coagir o moratória tem natureza e não indenizatória sancionatória contratante em mora a cumprir o contrato.

Diferencia-se ela, assim, da , que incide nas cláusula penal compensatória hipóteses de inadimplemento completo e absoluto do contrato e tem por finalidade a reparação dos prejuízos suportados pela parte inocente.

São as lições retiradas da doutrina:

“Diz-se que a cláusula penal é moratória quando se aplica em virtude de mora do devedor e sem prejuízo da exigência da prestação principal. (...) À cláusula penal moratória em geral é imputada a finalidade de coagir ao , cumprimento como é característico da cláusula penal puramente coercitiva pois em ambas a pena é acrescida à prestação principal, não tendo caráter substitutivo”. (MARTINS-COSTA, Judith. Comentários ao Novo Código Civil, Vol. V, Tomo II (Coordenador Sálvio de Figueiredo Teixeira). 2ª ed., p. 623)

A par disso, sobreleva frisar que se tem, na espécie, cláusula estabelecendo sanção pela mora apenas do promitente comprador. Não há no instrumento contratual regra semelhante estatuída para o caso de inadimplemento parcial ou total das obrigações impostas à promitente vendedora. de encargos obrigacionais torna a relação jurídica contratual.

Essa dissociação ainda mais desequilibrada – não se olvidando que ela já tem uma carga de desequilíbrio por se tratar de contrato de adesão em relação de consumo.

Desse modo, revela-se imprescindível o reajuste da relação obrigacional, não a ponto de descaracterizá-la, mas para equalizá-la, na medida do possível, sendo a inversão da cláusula penal mecanismo adequado para tanto.

Cumprir ter presente que as balizas da eticidade e sociabilidade foram alçadas a postulados fundamentais com o Código Civil de 2002. Assim, a inversão da cláusula penal – diante da omissão do instrumento contratual – tem por efeito, conforme afirmado, equilibrar o vínculo contratual, em bases obrigacionais éticas, o que se faz sob a influência dos postulados acima referidos.

Lado outro, o Código de Defesa do Consumidor – em verdadeiro diálogo de fontes com o Código Civil – também contribui para o reconhecimento da necessidade de equalização do vínculo contratual, uma vez que estabelece com princípio da Política Nacional das Relações de Consumo o equilíbrio entre consumidores e fornecedores (art. 4º, inciso III).[5]

Destaque-se que constitui direito básico do consumidor a igualdade nas contratações (art. 6º, II, do CDC) e a observância da equidade (art. 7º, do CDC).[6] [7]

Essa confluência normativa que dá base ao reequilíbrio contratual foi bem destacada pelo Min. Luis Felipe Salomão no voto proferido no R Esp 1.614.721/DF, em que restou definida a tese a respeito da inversão da cláusula penal.

No que importa para o momento, Sua Excelência, após citar diversos dispositivos do CDC incidentes naqueles casos em julgamento, menciona outras normas em igual sentido, :“in verbis”

(...)

Em síntese, o STJ firmou o entendimento de que: havendo cláusula penal no i) sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe cumulação posterior com lucros cessantes; em caso de inadimplemento (absoluto ou relativo), se houver omissão do ii) contrato, cabe a inversão da cláusula penal (moratória ou compensatória) que prevê multa exclusivamente em benefício da promitente vendedora do imóvel; mostra-se abusiva a iii) prática de estipular cláusula penal exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou de inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença; a obrigação da incorporadora é de fazer iv) (consistente na entrega do imóvel pronto para uso e gozo), enquanto que a do adquirente é de dar (pagar o valor remanescente do preço do imóvel, por ocasião da entrega). Somente haverá adequada simetria para inversão da cláusula penal contratual se houver observância de sua natureza, isto é, de prefixação da indenização em dinheiro pelo período da mora, a ser apurada em liquidação por arbitramento.

(...)

Acertada, portanto, a sentença ao estabelecer a inversão da cláusula penal moratória, com vistas a reequilibrar a relação jurídica obrigacional estabelecida entre as partes.

Além disso, não há que se falar em excesso da respectiva sanção, a importar em correspondente redução.

O percentual de 2% sobre o valor do contrato – aliás, frise-se, eleito unilateralmente pelas rés no contrato, cabendo ao comprador apenas aderir – mostra-se razoável e capaz de fazer face aos objetivos da sanção, valendo acrescentar, ainda, que sua evolução está diretamente vinculada à inação das vendedoras em mora.

Portanto, mantem-se esse tópico do pronunciamento de primeiro grau.

No caso dos autos, verifica-se que a cláusula penal foi invertida pela sentença, em desfavor do contratante em mora.

De fato, o entendimento desta Corte, firmado no julgamento do Tema Repetitivo n. 971/STJ, definiu que, "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". O julgado recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: 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.

2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido. (REsp n. 1.631.485/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019 - g.n.)

A penalidade, contudo, tem caráter **sancionatório e coercitivo**, com previsão de multa periódica de 2% do valor do imóvel a cada 30 dias de inadimplemento. Embora a estipulação de cláusula penal seja legítima e represente exercício da autonomia privada, sua aplicação não pode resultar em **enriquecimento sem causa**, tampouco em **desequilíbrio contratual**.

No caso dos autos, a cláusula penal importou no valor de 24% ao ano, incidente sobre o valor total do imóvel desde 23/9/2015 até a efetiva outorga da escritura pública, que se deu posterior à data da sentença datada do ano de 2021.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que cláusulas penais devem observar os princípios da **razoabilidade, proporcionalidade, função social do contrato e boa-fé objetiva**, podendo ser revistas judicialmente quando se mostrarem excessivas.

A penalidade em questão, aplicada de forma cumulativa e indefinida, pode ultrapassar o valor da obrigação principal, o que contraria o disposto no art. 412 do Código Civil, além de configurar sanção desproporcional ao inadimplemento.

Assim sendo, o valor da penalidade deve ser limitado ao valor do imóvel, não podendo superá-lo.

II - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento a fim de limitar a cláusula penal ao valor total da obrigação principal.**

Considerando o resultado do julgamento e a sucumbência recíproca reconhecida na origem, redimensiono o pagamento das custas da parte agravada para 40% e o restante (60%) para as agravantes.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.223.721 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0315554-7

Número de Origem:

00159044120208160001 001590441202081600014 159044120208160001 1590441202081600014
50193334920204047000

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
OUTRO : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM
NOME RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : IRTHA ENGENHARIA S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO : IRTHA ENGENHARIA S/A
NOME

ADVOGADOS : LUCYANNA JOPPERT LIMA LOPES FATUCHE - PR024484
FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289
MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704

AGRAVADO : LEONARDO KERTSCHER
ADVOGADO : FELIPE JOSE LEMOS ABRAHÃO - PR061276

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026