



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2233630 - DF (2022/0334052-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : OPPORTUNITY HDF ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA
OUTRO NOME : OPPORTUNITY HDF PARTICIPACOES S/A
AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : SANDRA FROTA ALBUQUERQUE DINO DE CASTRO E COSTA - DF018712
LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977
BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331
AGRAVADO : ENZIO GALVAO DINIZ TORREAO BRAZ
ADVOGADOS : PAULO MAURÍCIO BRAZ SIQUEIRA - DF018114
JULIANA BARRETO SPINDOLA DE ATAÍDES - DF038776

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TEMA Nº 970/STJ. MULTA MORATÓRIA. INSUFICIÊNCIA. LUCROS CESSANTES. EXCEPCIONALIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. Precedentes.
2. Esta Corte Superior tem excepcionalmente relativizado a vedação de cumulação de multa e lucros cessantes (Tema nº 970/STJ), sobretudo nas hipóteses em que a multa prevista em contrato não se mostra suficiente para indenizar a parte contrária com os gastos locatícios diante do atraso na entrega do bem. Precedentes.
3. A modificação do acórdão para afirmar que a multa moratória, no caso, equivaleria ao valor locatício, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2233630 - DF (2022/0334052-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : OPPORTUNITY HDF ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA
OUTRO NOME : OPPORTUNITY HDF PARTICIPACOES S/A
AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : SANDRA FROTA ALBUQUERQUE DINO DE CASTRO E COSTA - DF018712
LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977
BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331
AGRAVADO : ENZIO GALVAO DINIZ TORREAO BRAZ
ADVOGADOS : PAULO MAURÍCIO BRAZ SIQUEIRA - DF018114
JULIANA BARRETO SPINDOLA DE ATAÍDES - DF038776

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TEMA Nº 970/STJ. MULTA MORATÓRIA. INSUFICIÊNCIA. LUCROS CESSANTES. EXCEPCIONALIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. Precedentes.
2. Esta Corte Superior tem excepcionalmente relativizado a vedação de cumulação de multa e lucros cessantes (Tema nº 970/STJ), sobretudo nas hipóteses em que a multa prevista em contrato não se mostra suficiente para indenizar a parte contrária com os gastos locatícios diante do atraso na entrega do bem. Precedentes.
3. A modificação do acórdão para afirmar que a multa moratória, no caso, equivaleria ao valor locatício, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de OPPORTUNITY HDF ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA. e JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra decisão que inadmitido seu recurso especial.

O apelo extremo, interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. INSTRUMENTO NEGOCIAL. PENALIDADE. IMPUTAÇÃO APENAS AO CONSUMIDOR. TEMA 971 DO STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS

CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. MONTANTE REPARATÓRIO. ENTRE 0,5% E 1%. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DISTRIBUIÇÃO DA RESPONSABILIDADE. FRACASSO DE CADA CONTENDOR. PROPORCIONALIDADE.

1. Caso o instrumento negocial pactuado entre as partes irroque exclusivamente ao consumidor o ônus advindo da cláusula penal ali indicada, a frustração da expectativa de entrega do bem na data aprezada atrai a incidência à espécie dos parâmetros insculpidos pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, quando da elaboração da tese referente ao Tema 971.

2. Inadmissível o anseio de cumulação das implicações concernentes à cláusula penal moratória com aquelas ínsitas aos lucros cessantes, por força dos comandos consagrados na tese correspondente ao tema 970, concebida pelo egrégio Tribunal da Cidadania, ao examinar Recurso Especial, julgado sob a forma dos artigos 1.036 e seguintes do Código de Processo Civil (Recurso Repetitivo).

3. Segundo o entendimento consagrado no acórdão proferido por ocasião do julgamento do REsp 1.635.428/SC, em se tratando de hipótese de adimplemento tardio de obrigação integrante de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente alienante, afigura-se razoável que o montante reparatório devido em benefício da parte inocente não seja fixado em patamar inferior a 0,5% (meio por cento), ou superior a 1% (um por cento), do valor do bem.

4. A distribuição da responsabilidade pelos ônus sucumbenciais deve ser proporcional ao fracasso assumido por cada contendor em relação às pretensões discutidas na demanda, nos moldes do art. 85, caput, do Diploma processual civil.

5. Recurso do autor conhecido e parcialmente provido. Apelo dos réus não provido" (e-STJ fls. 443/444).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 482/496).

Em suas razões, as recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 489, § 1º, VI, 926, 927, III e 987, §2º, do Código de Processo Civil por defender que há negativa de prestação jurisdicional, além da impossibilidade de cumulação das penalidades - lucros cessantes e multa contratual.

Contrarrazões às e-STJ fls. 661/673.

O recurso foi inadmitido, dando ensejo ao presente agravo.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

Registra-se que o tribunal de origem se pronunciou acerca dos pontos levantados pela recorrente, mesmo que de modo breve, afastando os argumentos deduzidos que, em tese, seriam capazes de infirmar a conclusão adotada.

A respeito do cálculo da reparação pelas regras do sistema pool adotado pela administração do empreendimento, o acórdão decidiu que:

"(...)

Do anseio de adoção de critério diverso

Acerca da pretensão de que a reparação devida ao comprador se circunscreva à rentabilidade média apurada pelo sistema pool do edifício onde localizado o apartamento negociado, cumpre esclarecer que o mencionado critério não encontra respaldo legal ou jurisprudencial, sendo irrelevante, quanto à estipulação do alcance da cláusula penal reivindicada, o fato de que o promitente comprador tenha aderido ao aludido estratagema locatício" (e-STJ fl. 487).

Como se sabe, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela parte recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDENTE PROCESSUAL. DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DA EMPRESA EXECUTADA. PRECLUSÃO. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. TEORIA MENOR. OBSTÁCULO AO RESSARCIMENTO DOS DANOS CAUSADOS AOS CONSUMIDORES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. REQUISITOS CONSTATADOS. REVISÃO. REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PENHORA SOBRE SALDO DE PLANOS DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. POSSIBILIDADE. NÃO UTILIZAÇÃO PARA FINS ALIMENTARES. REVISÃO. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC /2015. ANÁLISE CASUÍSTICA. NÃO OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ocorre negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, todas as questões que lhe foram submetidas, ainda que tenha decidido contrariamente à pretensão da parte. Nesse contexto, esta Corte já se manifestou no sentido de que não há se confundir decisão contrária aos interesses da parte e negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com ausência de fundamentação.

2.(...)"

(AgInt no AREsp 2.205.438/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

Quanto à cumulação de lucros cessantes com a multa moratória, o Tribunal de origem decidiu 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.

(...)

A propósito, merece ênfase o apontamento realizado pela Ministra Maria Isabel Gallotti, em palestra proferida no auditório do STJ, em 25 de abril de 2018, destacada no voto do Ministro Luis Felipe Salomão, no repetitivo (REsp 1.635.428/SC):

(...)

Aqui também se põe a mesma observação: a definição da tese há de levar em consideração a natureza da cláusula penal e não apenas o rótulo a ela dado no contrato. Se a cláusula penal incide todos meses, tendo como base de cálculo o valor do total do contrato, vale dizer, o valor do imóvel, é certo que se destina a coibir a mora da empresa na entrega do imóvel, mas também compensa o prejuízo sofrido mensalmente com a privação do uso imóvel, cujo valor locatício, como é notório, não ultrapassa no mercado, em regra, de 0,5% a 1% ao mês do valor do bem. Diversa é a situação de multa moratória incidindo sobre o valor total do bem, mas apenas uma única vez, quando, então, naturalmente, não compensará a

despesa (ou a perda da fruição) mensal do consumidor em decorrência do não cumprimento do prazo de entrega.

(...)

*Diante das teses firmadas pela emérita Corte Cidadã, deve-se perquirir, em cada situação, acerca da natureza dessa cláusula – se compensatória ou moratória. **Assim, ante a constatação, na espécie, de que a sanção contida na cláusula 5.1. ostenta índole moratória, inconcebível sua sobreposição aos impactos advindos de lucros cessantes***" (e-STJ fls. 447/448).

Assim, a excepcionalidade aplicada ao caso, encontra-se em consonância com o entendimento desta Corte Superior, quanto à relativização da impossibilidade de cumulação com os lucros cessantes, quando a multa não se mostra suficiente em relação ao dano experimentado, como na hipótese.

Confira-se:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS CUMULADA COM COBRANÇA E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/15. AUSÊNCIA. TEMA 970 /STJ. POSSIBILIDADE DE CUMULAR CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA FIXADA EM MONTANTE INFERIOR AO LOCATIVO COM LUCROS CESSANTES. INTERPRETAÇÃO EM HARMONIA COM O TEMA 970/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NÃO PRESUMÍVEIS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA.

1. Ação de indenização por danos materiais e morais cumulada com cobrança e repetição de indébito, ajuizada em 7/11/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/9/2022 e concluso ao gabinete em 28/4/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é possível cumular a cláusula penal moratória fixada em valor inferior ao locativo com a indenização por lucros cessantes, a partir da interpretação a contrario sensu da tese jurídica fixada no Tema 970/STJ (Segunda Seção, DJe 25/6/2019).

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/15.

4. A Segunda Seção do STJ, ao julgar o Tema 970/STJ, fixou a seguinte tese jurídica: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes".

5. O entendimento firmado no Tema 970/STJ se refere à cláusula penal moratória corriqueiramente arbitrada em percentual que varia de 0, 5% a 1% do valor total do imóvel a cada mês de atraso, visto que representa o aluguel que o bem alugado, normalmente, produziria ao locador.

6. Como consequência, mostra-se possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos (REsp 2.025.166/RS, Terceira Turma, DJe 16/12/2022).

7. Nesta peculiar hipótese, é necessário que seja "descontado" o montante já adimplido a título de multa. Isto é, existindo cláusula penal moratória em valor insuficiente e, verificado que o atraso da entrega do bem ultrapassou o montante ordinariamente atribuído ao locativo (de 0,5 a 1% mensal sobre o valor do imóvel), é possível a condenação da parte inadimplente ao pagamento de lucros cessantes em relação ao que faltar - e não em relação à totalidade do período, que já está abarcada pelo pagamento da multa moratória.

8. Destarte, a partir da interpretação a contrario sensu do Tema 970/STJ, arbitrada a cláusula penal moratória em valor inferior ao locativo, é possível sua cumulação com lucros cessantes, sendo as perdas e danos (lucros cessantes) limitadas aos prejuízos excedentes à multa pelo período de atraso na entrega do imóvel.

9. A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido de que o mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do

imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias excepcionais que importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes compradores.

10. Hipótese em que (I) a cláusula penal moratória não foi fixada em percentual equivalente ao locativo (montante único de 2% sobre o valor do imóvel), sendo possível a sua cumulação com lucros cessantes, limitados aos prejuízos excedentes pelo período de atraso na entrega do imóvel, e (II) o acórdão recorrido não consignou a existência de elementos concretos a comprovar os danos particulares suportados pelo recorrido, sendo insuficiente para fundamentar a condenação ao pagamento de danos morais o atraso de cinco meses na entrega do imóvel.

11. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais e determinar que a liquidação do valor devido a título de lucros cessantes seja limitada aos prejuízos excedentes pelo período de atraso na entrega do imóvel.

(REsp n. 2.067.706/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/8/2023, DJe de 24/8/2023.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. CULPA DA CONSTRUTORA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE MULTA MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. TEMA 970 /STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. É sólido o entendimento do STJ, firmado no Tema n. 970, de que 'A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes'.

2. Esta Corte Superior tem excepcionalmente relativizado essa vedação de cumulação, sobretudo nas hipóteses em que o promitente-comprador demonstra, como consequência do desfazimento da promessa de compra e venda por culpa da construtora, ter experimentado prejuízos materiais superiores ao valor decorrente da aplicação da multa moratória, o que não é o caso dos autos, contudo.

A bem da verdade, a multa moratória objeto desta controvérsia, fixada em 2% sobre o valor do contrato, já é bem superior ao 'valor equivalente ao locativo' do imóvel, normalmente na faixa entre 0,5% e 1% sobre o valor do bem, de modo que a indenização pela demora na entrega das chaves já se encontra em quantia razoável.

3. Agravo interno improvido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.741.212/RN, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/5/2023, DJe 22/5/2023).

Ademais, a revisão do acórdão para afirmar que a multa moratória, no caso, equivaleria ao valor locatício, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula n° 7 deste Superior Tribunal.

Não cabe a este Superior Tribunal de Justiça reexaminar as premissas de fato que levaram o tribunal de origem a tal conclusão, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete amplo juízo de cognição da lide.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, foram rateados entre as partes em virtude da sucumbência recíproca, cabendo à parte recorrente o pagamento de 80% do valor. A verba foi acrescida de 2% (dois por cento), a título de honorários recursais, pelo acórdão recorrido. Sendo assim, deve ser majorado em mais 2% (dois por cento) o montante a ser pago em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85,

§§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.233.630 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0334052-8

Número de Origem:

07192666420178070001 7192666420178070001

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : OPPORTUNITY HDF ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA

OUTRO : OPPORTUNITY HDF PARTICIPACOES S/A
NOME

AGRAVANTE : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : SANDRA FROTA ALBUQUERQUE DINO DE CASTRO E COSTA -
DF018712

LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445

FERNANDO RUDGE LEITE NETO - DF035977

BRUNA FONSECA MEIRA - DF050331

AGRAVADO : ENZIO GALVAO DINIZ TORREAO BRAZ

ADVOGADOS : PAULO MAURÍCIO BRAZ SIQUEIRA - DF018114

JULIANA BARRETO SPINDOLA DE ATAÍDES - DF038776

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025