



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2326768 - RJ(2023/0084724-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
AGRAVADO : MARCOS RODOLFO KESSLER
ADVOGADA : CYNTHIA MARTINS DE SOUZA - RJ099390
INTERES. : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - RJ168434

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL INVERTIDA. POSSIBILIDADE. MATERIA IMPUGNADA E DEVOLVIDA NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE PAGAMENTO MENSAL.

1. Manutenção da inversão da cláusula penal moratória, com base no Tema 971/STJ.
2. Alegação de pagamento em desconformidade com a cláusula invertida constatada. Multa de 2% sobre o valor pago.
3. Agravo interno conhecido e provido para dar provimento ao recurso especial.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2326768 - RJ(2023/0084724-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**
ADVOGADO : **DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616**
AGRAVADO : **MARCOS RODOLFO KESSLER**
ADVOGADA : **CYNTHIA MARTINS DE SOUZA - RJ099390**
INTERES. : **CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**
ADVOGADO : **FABIO RIVELLI - RJ168434**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL INVERTIDA. POSSIBILIDADE. MATERIA IMPUGNADA E DEVOLVIDA NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE PAGAMENTO MENSAL.

1. Manutenção da inversão da cláusula penal moratória, com base no Tema 971/STJ.
2. Alegação de pagamento em desconformidade com a cláusula invertida constatada. Multa de 2% sobre o valor pago.
3. Agravo interno conhecido e provido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA contra decisão singular da minha lavra em que conheci parcialmente do recurso especial e dei-lhe provimento apenas para afastar os danos morais e a multa aplicada com base no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, mantendo a cláusula penal invertida impugnada.

Nas razões do presente agravo interno, a agravante sustenta que a decisão agravada violou o Tema 971/STJ e o art. 51 do Código de Defesa do Consumidor, porquanto a cláusula 8ª do contrato prevê multa única de 2% ao adquirente, e não multa mensal de 2%; defende que a inversão não pode alterar a natureza da penalidade, mas apenas aplicá-la em desfavor da vendedora, por equidade; afirma que não se aplica a Súmula 83/STJ porque não se discute a possibilidade de inversão, mas a majoração da cláusula existente, a alteração da cláusula penal. Pretende a reforma da decisão para que a condenação a multa prevista, a cláusula penal invertida, seja fixada em parcela única e não mensal.

Impugnação ao agravo interno às fls. 1.068-1.071 na qual a parte agravada alega que o agravo interno tem caráter procrastinatório; aduz que não houve impugnação a multa de 2% arbitrada no recurso especial e que a mesma foi

corretamente aplicada promovendo equidade com base nos arts. 47 e 51 do Código de Defesa do Consumidor; afirma que a aplicação mensal da multa foi adequada diante dos meses de atraso após o prazo de tolerância, sem caso fortuito ou força maior; sustenta que a matéria estaria preclusa no especial e requer a rejeição do agravo.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o autor postulou indenização por danos morais e materiais em razão de atraso na entrega do imóvel adquirido na planta, afirmando que o contrato previa a entrega até julho de 2014, com tolerância de 180 dias, e que as chaves foram entregues apenas em maio de 2015; alegou abusividade da cláusula de tolerância quando ausentes caso fortuito ou força maior; requereu nulidade de cláusulas (item L2, 7.4, 7.4.1) por abusividade e nulidade da cláusula 7.4.2, com base no art. 47 do CDC e aplicação da multa prevista na cláusula 8.1 por simetria, para fins de multa, lucros cessantes em razão do atraso na entrega da obra, lucros cessantes por 10(meses) de atraso, ressarcimento de taxas de ligações, registro e despachante por falta de clareza, além de danos morais.

Na sentença, julgou-se parcialmente procedente o pedido para condenar as rés ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 5.000,00, e ao pagamento de multa de 2% ao mês sobre os valores pagos pela parte autora entre fevereiro de 2015 e 14/5/2015, com correção e juros, reconhecendo a validade da cláusula de tolerância, afastando a nulidade da cláusula 7.4. , 7.4.1, a legalidade da cláusula 7.4.2 e rejeitando o pagamento de indenização à título de lucros cessantes e pagamento de aluguéis, bem como o pedido anulatório do item M relativo à taxas de decoração e de ligações definitivas, efetuadas por concessionárias de serviços públicos (luz, água e telefone). Em embargos de declaração, houve parcial provimento para ajustar o dispositivo quanto excluindo a incidência ao mês, no tocante a multa fixada. Confira-se os dispositivos da sentença (fl.492):

JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da multa fixada em 2% (dois por cento) ao mês, sobre os valores pagos pela parte autora, no período de fevereiro de 2015, considerando o prazo de tolerância, até a data da efetiva entrega do imóvel, 14/05/2015, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, acrescido de correção monetária a partir da data de cada desembolso e juros de 1% ao mês a contar da citação.

E dos embargos (fl. 577):

JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da multa fixada em 2% (dois por cento), sobre os valores pagos pela parte autora, no período de fevereiro de 2015, considerando o prazo de tolerância, até a data da efetiva entrega do imóvel, 14/05/2015, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, acrescido de correção monetária a partir da data de cada desembolso e juros de 1% ao mês a contar da citação.

O Tribunal de origem negou provimento às apelações, mantendo a validade da cláusula de tolerância (Súmula 350/TJRJ), reconheceu a possibilidade de inversão da cláusula penal moratória (Tema 971/STJ) e afastou a cumulação de multa com lucros cessantes (Tema 970/STJ); manteve os danos morais, afastou a alegada obscuridade nas taxas de registro e validou a cláusula de ligações, além de rejeitar a ilegitimidade passiva e a alegação de recuperação judicial como óbice ao prosseguimento.

O objeto do presente agravo diz respeito exclusivamente a multa fixada pela sentença em razão do atraso na entrega da obra. A sentença destaca “incontroverso o atraso na entrega do imóvel, diante da cláusula L. 1 (fls. e 073) que prevê o término da obra para janeiro de 2015, já considerando o prazo de tolerância, e o documento de fls. e. 416, que noticia a entrega as chaves somente em 15/05/2015.” (fl.491).

Na sequência destacando a existência de acumulação de pleito de pagamento de multa moratória e lucros cessantes, frisou sua impossibilidade e assim se manifestando (fls. 491-492):

No que diz respeito aos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do RESP 1.635.428/SC, na sistemática dos recursos repetitivos, quanto ao tema 970, nos seguintes termos:

"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."

Assim sendo, diante do pedido de reversão da cláusula penal moratória, não há como prosperar o pedido relativo aos lucros cessantes.

No caso destes autos, o valor previsto na cláusula penal pactuada para o caso de impontualidade (cláusula 8.1 - fls. e. 049), equivalente a juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% sobre das obrigações devidas.

Assim, devido o referido percentual relativo a multa moratória de 2% sobre as parcelas pagas desde fevereiro de 2015, considerando o prazo de tolerância, até a data da efetiva entrega do imóvel, 14/05/2015, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença.

No tocante a declaração de nulidade da cláusula 7.4.2, não verifico qualquer ilegalidade, eis penalidade prevista no contrato a ser paga pela construtora que visa ressarcir o comprador, caso o prazo de tolerância seja extrapolado.

Quanto à reparação do dano material, referente aos valores pagos com aluguel enquanto o apartamento não era entregue, não assiste razão ao autor, eis que vedada a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes.

O Tribunal de origem partindo da premissa do atraso na entrega da obra, culpa de vendedora, citando os Temas 966 e 970 do STJ concluiu pela possibilidade de inversão da cláusula penal, afastando a possibilidade de incidência sobre o valor do imóvel, pois como deve incidir sobre as obrigações inadimplidas pelos comprador, na inversão deve incidir sobre o valor que foi pago pelo comprador entre a data prevista para a entrega da obra, início da mora da construtora/vendedora até a entrega da chaves ao comprador, no caso concreto foram pagas 4 prestações nesse período. A multa será paga uma única vez, contudo tem por base de cálculo o valor das parcelas

comprovadamente pagas de forma pontual, sem atraso no período em que foi constatada a mora, ou seja, “a multa deverá incidir sobre os valores pagos pelo autor durante o período da mora (do primeiro dia do mês de fevereiro do ano de 2015 até o dia 14 de maio do ano de 2015), nos exatos termos determinados na sentença.” (fl. 785). Neste sentido (fls. 762, 779 e 784-785):

Assim, a cláusula penal (cláusula 8.1 – indexador 49) deve, além de coibir a mora da empresa na entrega do imóvel, servir como prefixação de perdas e danos, que incluem tanto os danos emergentes quanto os lucros cessantes.

(...)

Sem dúvidas, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal multa a construtora - em situações de análogo descumprimento do acordado.

A inversão de cláusula penal moratória pressupõe a simetria fática entre a inadimplência do comprador e a do vendedor.

Nesse viés, é possível a inversão da multa contratual prevista contratualmente somente em desfavor do consumidor, diante da inadimplência dos devedores, devendo incidir no período de atraso na entrega do bem.

Com efeito, observa-se do contrato assinado, que não há cláusula penal em desfavor do vendedor.

O contrato firmado entre as partes prevê expressamente penalidade exclusivamente em desfavor do comprador, em caso de mora no cumprimento das obrigações contratuais, consistente no pagamento de multa de 2% calculada sobre o valor da prestação em atraso atualizado, além de juros de 1% ao mês (cláusula 8.1 - fl. 49 – indexador 48).

Assim sendo, tem direito, o autor, à multa estipulada em contrato em seu desfavor.

(...)

No entanto, a tese é de que a cláusula penal estipulada exclusivamente contra o comprador de imóvel deve servir de parâmetro para a indenização em caso de descumprimento das obrigações contratuais pela empresa vendedora.

Isso porque, exige-se reciprocidade entre as penalidades impostas ao consumidor e ao fornecedor de determinado produto, seja em razão dos princípios gerais do direito, ou pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade.

Assim, tem-se que a inversão, para determinar a incidência do mesmo percentual sobre o preço total do imóvel, incidindo a cada mês de atraso, parece não constituir – em verdade – simples ‘inversão da multa moratória’, podendo isso sim representar valor divorciado da realidade de mercado, a ensejar enriquecimento sem causa.

Nesse caminhar, a obrigação da construtora é de fazer (prestação contratual, consistente na entrega do imóvel pronto para uso e gozo), já a do adquirente é de dar (pagar o valor remanescente do preço do imóvel, por ocasião da entrega). E só 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.

Quanto ao ponto, nas hipóteses de inadimplemento, a multa estabelecida por mora referente à obrigação de pagar (de dar), no percentual de 2% de uma das prestações contratuais eventualmente inadimplida, como no caso, não poderá, por questão de simetria, incidir sobre todo o preço do imóvel que deveria ter sido entregue (obrigação de fazer).

Diante de tais diretrizes, tem-se que a adequada simetria para a inversão da cláusula penal contratual impõe que a ré seja condenada a pagar à parte autora, a título de encargos moratórios invertidos, a multa de 2% (dois por cento), que deverá incidir, mensalmente, sobre as prestações adimplidas pelo consumidor no período de mora da ré, com acréscimo de correção monetária mês a mês e de juros legais moratórios de 1% ao mês.

Assim sendo, a multa deverá incidir sobre os valores pagos pelo autor durante o período da mora (do primeiro dia do mês de fevereiro do ano de 2015 até o dia 14 de maio do ano de 2015), nos exatos termos determinados na sentença.

Observo que no penúltimo parágrafo reproduzido o Tribunal de origem cita “a multa de 2% (dois por cento), que deverá incidir, mensalmente, sobre as prestações adimplidas pelo consumidor no período de mora da ré”, o que pode ser interpretado como pagamento mensal da multa de 2%.

No último parágrafo, a Corte local menciona a base de cálculo da multa de 2%, esclarecendo o seguinte “valores pagos pelo autor durante o período da mora (do primeiro dia do mês de fevereiro do ano de 2015 até o dia 14 de maio do ano de 2015), nos exatos termos da sentença, cujo dispositivo foi integrado por embargos de declaração.

De forma que, no ponto, deve ser provido o recurso para que não haja qualquer dúvida que a manutenção da sentença pelo Tribunal de origem tem por fundamento o dispositivo da mesma integrado pelos embargos de declaração (fl. 577):

JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da multa fixada em 2% (dois por cento), sobre os valores pagos pela parte autora, no período de fevereiro de 2015, considerando o prazo de tolerância, até a data da efetiva entrega do imóvel, 14/05/2015, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, acrescido de correção monetária a partir da data de cada desembolso e juros de 1% ao mês a contar da citação.

Por fim, destaco que a insurgência em sede de recurso especial não é no sentido de indevida inversão da cláusula penal, uma vez que no caso concreto há cláusula penal prevista para a hipótese de atraso na entrega da obra estabelecida em benefício da parte autora, a qual deveria então ser aplicada. Matéria que não foi devolvida no recurso especial. Mas sim quanto à base de cálculo da multa fixada, a qual como visto não significa pagamento mensal.

Desta forma, com esses esclarecimentos, no tocante à análise da questão, afasto a aplicação da Súmula 83 do STJ, que consta na decisão impugnada.

Em face do exposto, conheço e dou provimento ao agravo interno para dar provimento ao recurso especial para afastar o pagamento mensal da multa de 2%, o qual deve ser pago na forma do dispositivo integrado pelos embargos de declaração de fl. 577, qual seja “ao pagamento da multa fixada em 2% (dois por cento), sobre os valores pagos pela parte autora, no período de fevereiro de 2015, considerando o

prazo de tolerância, até a data da efetiva entrega do imóvel,14/05/2015, cujo valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, acrescido de correção monetária a partir da data de cada desembolso e juros de 1% ao mês a contar da citação.”

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 2.326.768 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0084724-5

Número de Origem:

00309095320158190209 202224514854 309095320158190209 9061225148300

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator do Aglnt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - RJ168434

AGRAVANTE : YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616

AGRAVADO : MARCOS RODOLFO KESSLER

ADVOGADA : CYNTHIA MARTINS DE SOUZA - RJ099390

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : YORK ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616

AGRAVADO : MARCOS RODOLFO KESSLER

ADVOGADA : CYNTHIA MARTINS DE SOUZA - RJ099390

INTERES. : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - RJ168434

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026