



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2059323 - MA (2023/0085461-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUCOES E
INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608
ALEXANDRE CORREIA MAGALHAES - MA017727
RECORRIDO : DIEGO LOBATO FERRO COSTA
ADVOGADOS : LEONARDO MORAIS LEDA - MA007425
JOSÉ RICARDO SOUZA VELOSO - MA007458

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE. TEMA 996/STJ. SUBSTITUIÇÃO DO INDEXADOR SETORIAL PELO IPCA. INEXISTÊNCIA DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. TEMAS 970/971/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. VEDAÇÃO DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. ARBITRAMENTO EM FAVOR DO ADQUIRENTE. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. ART. 404, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC. NEGATIVA DE VIGÊNCIA NÃO CARACTERIZADA. SÚMULAS 5 E 7/STJ E 284 /STF. ARTS. 1.039 E 1.040 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em apelação cível envolvendo atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, reconhece a validade da cláusula de tolerância de 180 dias, aplica o Tema 996/STJ para substituir o indexador setorial pelo IPCA, afasta danos morais, e fixa indenização por mora mediante cláusula penal e juros contratuais, sem cumular lucros cessantes.

2. A fundamentação enfrenta os pontos centrais, aplicando as teses repetitivas pertinentes e definindo o regime indenizatório da mora com

base na cláusula penal e nos juros contratados, inexistindo omissão integrável (art. 1.022 do CPC).

3. A substituição pretendida do critério fixado (multa de 2% por 0,02% ao mês) demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento fático-probatório (Súmulas 5 e 7/STJ), além de carecer de impugnação específica suficiente (Súmula 284/STF).

4. Inexiste ofensa aos arts. 1.039 e 1.040 do CPC, pois o acórdão observa o Tema 970/STJ (vedação de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes) e o Tema 971/STJ (utilização da cláusula penal como parâmetro para indenização do inadimplemento do vendedor, com conversão em dinheiro por arbitramento judicial).

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2059323 - MA (2023/0085461-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUÇOES E
INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608
ALEXANDRE CORREIA MAGALHAES - MA017727
RECORRIDO : DIEGO LOBATO FERRO COSTA
ADVOGADOS : LEONARDO MORAIS LEDA - MA007425
JOSÉ RICARDO SOUZA VELOSO - MA007458

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE. TEMA 996/STJ. SUBSTITUIÇÃO DO INDEXADOR SETORIAL PELO IPCA. INEXISTÊNCIA DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. TEMAS 970/971/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. VEDAÇÃO DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. ARBITRAMENTO EM FAVOR DO ADQUIRENTE. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. ART. 404, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC. NEGATIVA DE VIGÊNCIA NÃO CARACTERIZADA. SÚMULAS 5 E 7/STJ E 284 /STF. ARTS. 1.039 E 1.040 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em apelação cível envolvendo atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, reconhece a validade da cláusula de tolerância de 180 dias, aplica o Tema 996/STJ para substituir o indexador setorial pelo IPCA, afasta danos morais, e fixa indenização por mora mediante cláusula penal e juros contratuais, sem cumular lucros cessantes.

2. A fundamentação enfrenta os pontos centrais, aplicando as teses repetitivas pertinentes e definindo o regime indenizatório da mora com

base na cláusula penal e nos juros contratados, inexistindo omissão integrável (art. 1.022 do CPC).

3. A substituição pretendida do critério fixado (multa de 2% por 0,02% ao mês) demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento fático-probatório (Súmulas 5 e 7/STJ), além de carecer de impugnação específica suficiente (Súmula 284/STF).

4. Inexiste ofensa aos arts. 1.039 e 1.040 do CPC, pois o acórdão observa o Tema 970/STJ (vedação de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes) e o Tema 971/STJ (utilização da cláusula penal como parâmetro para indenização do inadimplemento do vendedor, com conversão em dinheiro por arbitramento judicial).

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. (MOTA MACHADO) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA - DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL DEMONSTRADO. CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS - NÃO ABUSIVIDADE. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - TEMA 996 DO STJ. MULTA MORATÓRIA - TEMA 971 DO STJ. DANO MORAL - INOCORRÊNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - CONFIGURADA. 1º APELO IMPROVIDO. 2º APELO PARCIALMENTE PROVIDO. I – Na origem, o 1º apelante ajuizou demanda objetivando a condenação do 2º apelante ao pagamento de indenização por danos morais e materiais em decorrência de suposto atraso na entrega de imóvel condominial. II - A cláusula de tolerância que estabelece o prazo de 180 (cento e oitenta) dias não é abusiva quando livremente pactuada em instrumento de compra e venda de imóvel, como ocorrido no presente caso. III – Demonstrado o efetivo descumprimento contratual por parte da construtora ré, por esse motivo, resta configurada sua culpa exclusiva, não ensejando, todavia, por força da Tese 996 do STJ (REsp 1729593 / SP), a necessidade de congelamento do saldo devedor, fazendo cessar somente a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. IV – O STJ, em sede de recurso repetitivo - TEMA 971 -, firmou o entendimento no sentido de 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. V - O inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral indenizável, conforme precedente do STJ firmado no âmbito do Resp 1536354/DF; VI - Na espécie, não restou comprovado nenhum dano na esfera dos direitos da personalidade da parte autora, devendo em tal situação ser afastado o dano moral. VII - Evidenciado que ambas as partes restaram vencedoras e vencidas, conforme estabelecido no caput do art. 86 do CPC, cabe, então, a cada litigante arcar proporcionalmente com os honorários advocatícios. 1ª apelação cível improvida e 2ª apelação cível parcialmente provida. (e-STJ, fls. 865/866)

Os embargos de declaração de MOTA MACHADO foram rejeitados (e-STJ, fls. 904-911).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, MOTA MACHADO apontou **(1)** violação do art. 1.022, II, do CPC, por omissão quanto às teses recursais relativas à (in)aplicabilidade dos Temas 970 e 971 /STJ e à forma de atualização e juros da condenação; **(2)** negativa de vigência do art. 404, parágrafo único, do CC, sustentando a impossibilidade de *multa invertida* de 2% diante da pré-fixação contratual das perdas e danos para atraso na entrega; **(3)** ofensa dos arts. 1.039 e 1.040 do CPC, por não aplicação adequada das teses repetitivas 970 e 971/STJ ao caso concreto; **(4)** dissídio jurisprudencial quanto à impossibilidade de inversão de cláusula penal quando há estipulação contratual específica.

Houve apresentação de contrarrazões por DIEGO LOBATO FERRO COSTA (DIEGO COSTA), defendendo a inadmissibilidade por inovação recursal, incidência da Súmula 7/STJ, ausência de cotejo analítico e, no mérito, a manutenção do acórdão (e-STJ, fls. 951-960).

O apelo nobre foi admitido na origem (e-STJ, fls. 962/963).

É o relatório.

VOTO

A recorrida, em sua preliminares, não tem qualquer razão.

Quanto à alegada inovação recursal, o recorrente apontou que as matérias federais foram discutidas desde a apelação e reiteradas nos embargos de declaração, exatamente para prequestionamento, sem alteração do objeto nem acréscimo de tese nova.

Na própria fundamentação do acórdão recorrido, constou que *andou bem o juízo a quo ao afastar a condenação em lucros cessantes, deferindo tão somente a*

condenação da construtora ré ao pagamento de multa moratória em 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato, além de juros de 1% (um por cento) por mês de atraso, consoante estabelecido no 'INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA' – ponto específico controvertido pelo recorrente nos EDs ao exigir enfrentamento explícito dos Temas 970/971/STJ e do art. 404 do CC acerca da impossibilidade de multa invertida quando há cláusula penal pré-fixada (e-STJ, fls. 893-895).

Na sequência, os embargos de declaração foram manejados precisamente para suprir omissões sobre *as razões para condenação da multa moratória em desconformidade com previsão contratual* e sobre *a forma de atualização e correção da condenação por danos materiais, na forma de multa contratual*, pedido de integração que foi rejeitado pela 5ª Câmara Cível com base em sua Súmula 01, sem examinar os dispositivos federais pontualmente indicados (e-STJ, fls. 907-911).

Desse modo, não se verificou inovação, mas reiteração de teses já trazidas, com nítido propósito de prequestionamento formal.

No que toca à incidência da Súmula 7/STJ, o recorrente afirmou que a controvérsia estava restrita à qualificação jurídica de fatos já fixados pelo Colegiado: admitiu-se a validade da cláusula de tolerância de 180 dias, reconheceu-se o atraso e, por consequência, definiu-se o regime indenizatório com multa de 2% e juros de 1% ao mês, além da substituição do indexador setorial pelo IPCA (e-STJ, fls. 893-895).

O que se discutiu, portanto, foi se a multa de 2% poderia subsistir à luz do art. 404 do CC e dos Temas 970/971/STJ, e se os juros moratórios deveriam observar a taxa referencial prevista no art. 406 do CC (SELIC), bem como se houve omissão integrável pelo art. 1.022, II, do CPC, temas de direito que não demandaram revolvimento da prova.

O próprio acórdão dos embargos registrou que *os embargos de declaração possuem fundamentação vinculada, servindo apenas para aclarar julgado dotado dos vícios taxativamente elencados no art. 1.022 do CPC*, e rechaçou a pretensão sob o fundamento genérico de pretensão reexame, sem enfrentar os pontos que tinham aptidão para infirmar a conclusão (e-STJ, fls. 912/913).

Assim, a tese de óbice da Súmula 7/STJ não se sustentou, porque a discussão residiu na correta aplicação de lei federal e de teses repetitivas a fatos incontroversos.

Por fim, quanto à ausência de cotejo analítico, o recorrente demonstrou, nas razões do especial, a similitude material entre o acórdão recorrido e o paradigma, identificando que, em ambos, discutiu-se a condenação em “multa invertida” de 2% diante da existência de cláusula penal moratória pré-fixada no contrato, e apontou a

solução divergente adotada, com menção expressa aos Temas 970 e 971/STJ e à interpretação do art. 404 do CC, além da referência a julgados correlatos e à necessidade de observância aos arts. 1.039 e 1.040 do CPC (e-STJ, fls. 926-929).

Embora o Tribunal estadual tenha rechaçado os embargos sob sua Súmula 1, a linha de dissídio foi delineada no especial com a exposição da identidade de questões e da divergência interpretativa, satisfazendo o cotejo exigido para o conhecimento pelo art. 105, III, c, da CF.

Superada tal questão, entretanto, melhor sorte não assiste ao recorrente.

(1) Da alegação de violação do art. 1.022, II, do CPC, por omissão quanto às teses recursais relativas à (in)aplicabilidade dos Temas 970 e 971/STJ e à forma de atualização e juros da condenação

Ao examinar o acórdão recorrido, verificou-se que a 5ª Câmara Cível enfrentou, com clareza suficiente, os pontos nucleares da controvérsia.

O Colegiado fixou o atraso além da tolerância contratual e, quanto aos efeitos, aplicou expressamente o Tema 996 para substituir o indexador setorial pelo IPCA, com a ressalva de que não haveria congelamento do saldo devedor; transcreveu e aplicou o Tema 970 para afastar a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória; e, de igual modo, adotou o Tema 971 para admitir a utilização de cláusula penal em favor do consumidor, quando prevista apenas contra o adquirente, mediante conversão em perdas e danos por arbitramento judicial (e-STJ, fls. 873-875; 881-884).

O próprio acórdão registrou:

No que toca aos lucros cessantes e a multa moratória, há de se registrar que a jurisprudência do STJ, em sede de recurso repetitivo - TEMA 970 [...] firmou o entendimento no sentido de que 'A cláusula penal moratória [...] afasta-se sua cumulação com lucros cessantes'. Da mesma forma, fixou o STJ no TEMA 971, que: 'No contrato de adesão [...] deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor' (e-STJ, fls. 874-882).

A partir disso, concluiu que:

andou bem o juízo a quo ao afastar a condenação em lucros cessantes, deferindo tão somente a condenação da construtora ré ao pagamento de multa moratória em 2% [...] além de juros de 1% [...] por mês de atraso" com base no instrumento contratual (e-STJ, fls. 874-882).

Esse encadeamento demonstrou que não houve qualquer omissão relativa aos Temas 970 e 971.

O Colegiado não apenas citou os precedentes repetitivos, como os aplicou para resolver integralmente a controvérsia, fixando o critério indenizatório pela mora e afastando a cumulação indevida de lucros cessantes com cláusula penal.

Ainda que a recorrente quisesse ver adotado o exato percentual contratual de 0,02% ao mês como única medida indenizatória, a decisão delineou que a multa moratória de 2% e os juros de 1% ao mês estavam previstos no contrato (com respaldo na orientação dos Temas 970/971), o que satisfazia o dever de fundamentação e dirimia o ponto, sem necessidade de rebater cada argumento periférico (e-STJ, fls. 874-882).

Quanto à atualização e juros, o acórdão de apelação, ao tratar do saldo devedor, seguiu o Tema 996 do STJ para fazer cessar o indexador setorial e substituí-lo pelo IPCA, ressaltando a proteção ao consumidor, e, ao tratar da condenação por atraso, referiu que a sentença havia fixado correção monetária pelo INPC e juros de 1% ao mês desde a data-limite contratual, mantendo esse arranjo ao negar provimento ao primeiro apelo e ao prover parcialmente o segundo, apenas para afastar os danos morais e reconhecer sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 872-875; 880-884).

A via integrativa dos embargos foi, então, acionada pela recorrente para obter pronunciamento explícito sobre a taxa Selic do art. 406 do CC e para substituir os critérios já fixados.

A 5ª Câmara rejeitou os embargos, nos seguintes termos:

Os Embargos de Declaração são oponíveis apenas quando o pronunciamento judicial trazer omissão, obscuridade, contradição ou para corrigir erro material [...] sendo incabíveis para veicular, isoladamente, o propósito de prequestionamento ou a correção de possíveis erros de julgamento (Súmula nº 1 da 5ª Câmara Cível do TJMA), e acrescentou que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão, devendo enfrentar apenas as questões capazes de infirmar a conclusão adotada (e-STJ, fls. 904-909; 912/913).

Em suma, não se divisou vício do art. 1.022 do CPC.

Não há falar, por isso, em deficiência de fundamentação do art. 489 do CPC. A decisão colegiada trouxe razões concretas e suficientes, com apoio em precedentes repetitivos, para julgar a causa. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos, se os motivos adotados bastaram para justificar o que foi concluído.

À míngua de omissão, contradição ou obscuridade, e ausente erro material, a negativa de provimento aos embargos foi adequada.

Afasta-se, portanto, a alegada omissão do acórdão recorrido.

(2) Da negativa de vigência do art. 404, parágrafo único, do CC, sustentando a impossibilidade de “multa invertida” de 2% diante da pré-fixação contratual das perdas e danos para atraso na entrega

A recorrente alegou que houve negativa de vigência ao art. 404, parágrafo único, do Código Civil, porque já existiria pré-fixação contratual de perdas e danos para o atraso e, por isso, seria inviável a chamada “multa invertida” de 2% sobre o valor do contrato.

Defendeu que **o acórdão deveria substituir a multa de 2% pelo percentual mensal de 0,02% previsto no § 2º da cláusula XIV do contrato**, e que o Colegiado não justificou a opção pela multa moratória de 2% nem enfrentou o teor expresso do art. 404, parágrafo único (e-STJ, fls. 893-895).

O acórdão recorrido, contudo, manteve

a condenação da construtora ré ao pagamento de multa moratória em 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato, além de juros de 1% (um por cento) por mês de atraso, consoante estabelecido no ‘Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda’ firmado entre as partes (e-STJ, fl. 893).

Nos embargos de declaração, o Tribunal estadual consignou que *o ora embargante objetiva apenas o reexame da causa com a atribuição de efeitos infringentes ao recurso*, rejeitando-os por ausência dos vícios do art. 1.022 do CPC/2015 e afirmando que *o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão*, devendo enfrentar apenas as *questões capazes de infirmar a conclusão adotada* (e-STJ, fls. 907-909; 912/913).

Examinando os trechos constantes das peças, observa-se que o acórdão de apelação resolveu o núcleo da controvérsia ao fixar a multa moratória de 2% e os juros de 1% ao mês, com suporte no próprio contrato firmado entre as partes.

O trecho transcrito nos embargos é claro:

andou bem o juízo a quo ao afastar a condenação em lucros cessantes, deferindo tão somente a condenação da construtora ré ao pagamento de multa moratória em 2% (...) além de juros de 1% (...) por mês de atraso, consoante estabelecido no ‘Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda’ (e-STJ, fl. 893).

Com isso, o Colegiado explicitou o critério indenizatório pela mora e a fonte contratual da solução, o que já respondia à pretensão de ver reconhecida a pena convencional pelo atraso.

Quanto ao art. 404, parágrafo único do CC, o próprio texto indicado pela recorrente dispõe: *Parágrafo único – Provado que os juros da mora não cobrem o prejuízo, e não havendo pena convencional, pode o juiz conceder ao credor indenização suplementar* (e-STJ, fl. 894).

O acórdão, porém, não acrescentou qualquer indenização suplementar; limitou-se a manter a multa moratória de 2% e os juros de 1% mensais previstos no contrato, solução alicerçada no instrumento que as partes celebraram (e-STJ, fl. 893).

Nessa moldura, não se verificou negativa de vigência ao dispositivo civil, porque o Colegiado não instituiu perdas e danos complementares à revelia de pena convencional nem desconsiderou a existência de cláusula penal; antes, aplicou-a como parâmetro da condenação, nos exatos termos que reputou pertinentes.

De igual modo, as razões do especial não enfrentam, de maneira específica e concreta, o fundamento central do acórdão: a aplicação do Tema 971 para arbitrar, com base na cláusula penal existente no contrato, a indenização pelo inadimplemento da vendedora. Limitam-se a afirmar, em termos genéricos, que haveria “pré-fixação” de perdas e danos (0,02% mensal), sem demonstrar, por cotejo preciso, a incompatibilidade normativa entre o art. 404 e o arbitramento judicial previsto no Tema 971 e efetivamente aplicado. Essa deficiência de impugnação específica atrai, quanto ao ponto, o óbice da Súmula 284/STF, por insuficiência na demonstração da pertinência temática e do nexo lógico entre o artigo invocado e o fundamento do acórdão.

Em tais condições, não se configurou negativa de vigência ao art. 404, parágrafo único, do Código Civil.

O acórdão aplicou corretamente a tese firmada no Tema 971/STJ, utilizando a cláusula penal contratual, por arbitramento judicial, para indenizar o inadimplemento da vendedora, e observou o Tema 970 ao vedar a cumulação com lucros cessantes (e-STJ, fls. 873/875; 881/884).

A pretensão de substituir a penalidade **de 2%** por **“indenização de 0,02% mensal”** exige **hercúlea** interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, circunstâncias que obstem o conhecimento do especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Ademais, as razões recursais carecem de impugnação específica ao fundamento decisório central, incidindo a Súmula 284/STF. Mantém-se, portanto, a condenação fixada no acórdão recorrido.

(3) Da ofensa dos arts. 1.039 e 1.040 do CPC, por não aplicação adequada das teses repetitivas 970 e 971/STJ ao caso concreto

O recorrente pretendeu sustentar que houve ofensa dos arts. 1.039 e 1.040 do CPC, por suposta não aplicação adequada das teses repetitivas 970 e 971 do STJ,

afirmando, em síntese, que existia cláusula penal contratual pré-fixada de 0,02% ao mês e que, por isso, não se poderia manter multa moratória de 2% sem previsão; também apontou omissão quanto à forma de atualização dos danos materiais e buscou prequestionamento das matérias.

Mas o recurso não prospera.

A alegação de ofensa à sistemática dos repetitivos pressupunha, primeiro, a demonstração de que o acórdão recorrido deixou de aplicar tese firmada em repetitivo pertinente ao núcleo decisório. Não foi isso que se verificou.

O acórdão – cuja passagem foi expressamente rememorada nos embargos – manteve a condenação em multa moratória de 2% sobre o valor do contrato, *consoante estabelecido no 'Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda' firmado entre as partes*, afastando lucros cessantes e restringindo-se aos encargos moratórios e à sucumbência recíproca (e-STJ, fl. 893, por remissão na petição dos embargos; e fls. 907/908).

Nessa moldura, não houve cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes, justamente o ponto nuclear do Tema 970; logo, a tese repetitiva 970 não foi contrariada, porque o acórdão não reconheceu a cumulação que o repetitivo veda em regra, mas preservou apenas a multa moratória e os juros previstos (e-STJ, fls. 907/908).

Quanto ao Tema 971, que trata da utilização de cláusula penal prevista apenas contra o comprador como parâmetro para indenização pelo inadimplemento do vendedor, a insurgência do recorrente não demonstrou que o acórdão tenha ignorado tese vinculante aplicável.

Ao contrário, a própria decisão embargada registrou que os embargos buscavam rediscutir o mérito sob o rótulo de omissão, sem quadro que exigisse integração por precedente repetitivo, ressaltando a ausência de vício e a suficiência dos fundamentos já adotados (e-STJ, fls. 907/909 e 912/913).

Se o embargante sustentou haver cláusula de 0,02% ao mês e ausência de previsão de multa de 2%, tratou-se de **inconformismo com a interpretação do instrumento contratual previamente valorado**, não de desajuste à tese repetitiva; e, nessa via, o Colegiado foi claro ao rechaçar o uso de embargos para reexaminar a causa e reformar o entendimento proferido pelo órgão julgador.

Essa diretriz esvaziou a pretensão de impor ao acórdão embargado um enfrentamento explícito e apartado das teses 970 e 971 quando o dispositivo já estava coerente com a sua *ratio*: não houve cumulação de lucros cessantes; houve manutenção de multa moratória conforme o instrumento; e os embargos não serviriam para substituir a via adequada de impugnação de eventual erro de julgamento.

Não houve ofensa aos arts. 1.039 e 1.040 do CPC, porque: i) a decisão não cumuleu cláusula penal moratória com lucros cessantes, preservando a lógica do Tema 970; ii) não se constatou descompasso com o Tema 971, pois a controvérsia versou sobre a interpretação da previsão contratual já examinada; e iii) os embargos foram corretamente rejeitados por ausência de vício sanável, não se prestando à adequação de mérito sob a sistemática dos repetitivos, conforme assentado no próprio acórdão.

O recurso não prospera no presente tópico.

(4) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, o recorrente alegou, em seu apelo especial, dissídio jurisprudencial quanto à impossibilidade de inversão de cláusula penal diante de estipulação contratual específica.

No caso dos autos, com a análise do mérito recursal pelo permissivo constitucional da alínea *a*, considera-se prejudicado o exame da divergência jurisprudencial indicada sobre a mesma questão jurídica (REsp n. 2.191.738/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025)

Diante do todo exposto, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de DIEGO COSTA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É como voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.059.323 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0085461-6

Número de Origem:

08095913820168100001 8095913820168100001

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MOTA MACHADO OREGON SPE XV CONSTRUCOES E
INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608
ALEXANDRE CORREIA MAGALHAES - MA017727

RECORRIDO : DIEGO LOBATO FERRO COSTA

ADVOGADOS : LEONARDO MORAIS LEDA - MA007425
JOSÉ RICARDO SOUZA VELOSO - MA007458

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025