



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2096572 - MT (2023/0330553-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : GOLDFARB PDG 3 INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - MT018017A
RECORRIDO : ISMAR SIRIO VILA REAL
ADVOGADOS : WELBER COSTA BAIMA - MT007870
ESDRAS SIRIO VILA REAL - MT008364

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO VEDADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 970, firmou a tese de que a cláusula penal moratória, por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio, afasta, em regra, a cumulação com lucros cessantes.
2. As decisões de tutela provisória, por sua natureza precária e revogável, não fazem coisa julgada material e podem ser revisadas a qualquer tempo, conforme o art. 296 do CPC.
3. O fundamento de preclusão utilizado pelo Tribunal de origem para manter a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes é equivocado, pois a aplicação de tese vinculante firmada em recurso repetitivo sobrepõe-se à estabilidade de decisão provisória.
4. Havendo cláusula penal moratória contratualmente prevista e mantida pelas instâncias ordinárias, a condenação em lucros cessantes configura bis in idem e deve ser afastada.
5. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente provido para afastar a condenação ao pagamento de lucros cessantes, mantendo-se a cláusula penal moratória.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe 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, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2096572 - MT (2023/0330553-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **GOLDFARB PDG 3 INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADO : **THIAGO MAHFUZ VEZZI - MT018017A**
RECORRIDO : **ISMAR SIRIO VILA REAL**
ADVOGADOS : **WELBER COSTA BAIMA - MT007870**
: **ESDRAS SIRIO VILA REAL - MT008364**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO VEDADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 970, firmou a tese de que a cláusula penal moratória, por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio, afasta, em regra, a cumulação com lucros cessantes.
2. As decisões de tutela provisória, por sua natureza precária e revogável, não fazem coisa julgada material e podem ser revisadas a qualquer tempo, conforme o art. 296 do CPC.
3. O fundamento de preclusão utilizado pelo Tribunal de origem para manter a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes é equivocado, pois a aplicação de tese vinculante firmada em recurso repetitivo sobrepõe-se à estabilidade de decisão provisória.
4. Havendo cláusula penal moratória contratualmente prevista e mantida pelas instâncias ordinárias, a condenação em lucros cessantes configura bis in idem e deve ser afastada.
5. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente provido para afastar a condenação ao pagamento de lucros cessantes, mantendo-se a cláusula penal moratória.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GOLDFARB PDG 3 INCORPORAÇÕES LTDA., fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado(e-STJ, fls. 1162-1164):

"APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – PARCIAL PROCEDÊNCIA NA ORIGEM – ILEGITIMIDADE PASSIVA – QUESTÃO JÁ APRECIADA NESTA CORTE – PRECLUSÃO – PRELIMINAR REJEITADA - ATRASO EM OBRA – MATÉRIA JÁ ENFRENTADA NESTE TRIBUNAL - PRECLUSÃO - RESSARCIMENTO DE TAXA DE EVOLUÇÃO – SENTENÇA ULTRA PETITA - DECOTE DO DECISUM – CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO NÃO É AUTOMÁTICA – INÍCIO DA MORA – DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO IMÓVEL – CRÉDITO CONSTITUÍDO APÓS ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL – NÃO SUBMISSÃO AOS SEUS EFEITOS – APLICAÇÃO DA TAXA SELIC EM SUBSTITUIÇÃO AOS JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA CONSIGNADOS NA SENTENÇA – IMPOSSIBILIDADE – PREVISÃO CONTRATUAL – TERMO FINAL DA FRUIÇÃO – ENTREGA DAS CHAVES – MULTA E LUCROS CESSANTES MANTIDOS – APLICAÇÃO DA TR EM SUBSTITUIÇÃO AO INPC SOBRE O SALDO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS."

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 1202-1207).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022, caput, incisos I e II, parágrafo único, incisos I e II, e 489, § 1º, incisos II e IV, do CPC, pois teria havido omissão e contradição no acórdão quanto à validade da cláusula de tolerância de 180 dias e à vedação de cumulação de lucros cessantes com cláusula penal, caracterizando negativa de prestação jurisdicional.

(ii) art. 476 do Código Civil, pois seria aplicável a exceção do contrato não cumprido, dado que o recorrido teria estado inadimplente antes da entrega das chaves, o que afastaria a responsabilidade da recorrente pelo atraso e, por consequência, as condenações por lucros cessantes e multa.

(iii) arts. 300 e 505, caput e inciso I, do CPC, em conjunto com o Tema 970/STJ e o art. 416, parágrafo único, do Código Civil, pois a condenação em lucros cessantes teria sido mantida apenas por ser concedida em tutela provisória, quando a tutela não faria coisa julgada e deveria ser revisitada; além disso, a cláusula penal moratória contratualmente prevista prevaleceria e afastaria a cumulação com lucros cessantes.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1481-1493).

É o relatório. Decido.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, ISMAR SIRIO VILA REAL alegou ter firmado contrato de **promessa de compra e venda de imóvel** com entrega prevista para março de 2012, não cumprida pela construtora, o que lhe teria causado prejuízos materiais e a imposição de cláusulas abusivas. Propôs “*Ação Revisional de Contrato c/c Obrigação de Fazer e Indenização por Perdas e Danos com pedido de antecipação de tutela*”, requerendo, entre outros pontos, tutela antecipada para depósito mensal a título de fruição, indenização por lucros cessantes, inversão da cláusula penal, revisão de correções e ressarcimentos correlatos.

A sentença julgou **parcialmente procedentes os pedidos**, ratificando a tutela antecipada e declarando abusiva a cobrança de juros compensatórios sobre o saldo devedor a partir de setembro de 2012, condenando as rés ao ressarcimento dos valores pagos a título de taxa de evolução de obra entre setembro de 2012 e o término da cobrança irregular, com correção pelo INPC/IBGE desde o vencimento e juros de 1% ao mês a partir da citação; determinou o pagamento da cláusula penal do item 6.1 do contrato, custas e honorários de 15% sobre a condenação, indeferindo a suspensão do feito à luz do art. 6º, § 1º, da Lei 11.101/2005, e reconhecendo a mora desde setembro de 2012 (e-STJ, fls. 899-908).

No acórdão, as apelações foram parcialmente providas: decotou-se da sentença o ressarcimento da taxa de evolução por *ultra petita*, fixou-se o início da mora em março de 2012, mantiveram-se os lucros cessantes já concedidos em tutela e ratificados na sentença, ajustou-se a multa ao valor de R\$ 6.620,11, negou-se a aplicação da TR e da SELIC, e estabeleceu-se como termo final da fruição a entrega das chaves; a ilegitimidade passiva foi reputada preclusa. Posteriormente, em reexame à luz do Tema 1.051/STJ, determinou-se a sujeição do crédito aos efeitos da recuperação judicial, com habilitação no plano, mantendo-se os demais termos do acórdão (e-STJ, fls. 1162-1175 e 1385-1393).

I - Da violação aos artigos 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil - Negativa de Prestação Jurisdicional

A Recorrente sustenta que o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por omissão e contradição, ao deixar de se manifestar adequadamente sobre dois pontos centrais de sua defesa: a validade da cláusula de tolerância de 180 dias e a vedação à cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal moratória, em dissonância com o Tema 970/STJ.

A análise do acórdão que julgou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 1202-1207), bem como do acórdão principal (e-STJ, fls. 1162-1175), revela que, embora a decisão possa ser contrária aos interesses da Recorrente, as questões foram efetivamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, não se configurando a alegada violação aos dispositivos processuais.

No que tange à cláusula de tolerância, o Tribunal *a quo* foi explícito ao consignar que sua aplicação não seria automática. Conforme se extrai do voto condutor, a prorrogação do prazo dependeria da comprovação das hipóteses de força maior descritas no item 5.5 do contrato, ônus do qual a construtora não teria se desincumbido. O acórdão afirmou (e-STJ, fl. 1205):

"Em relação ao argumento de que a cláusula de prorrogação de prazo de entrega da unidade contratada não se dá de forma automática, ou seja, não exige a empresa de comprovar as ocorrências descritas no item 5.5 do ajuste, deve ser acolhida, até porque se não houvesse necessidade de se demonstrar o motivo do atraso, ela não estaria inserida no contrato, que diga se de passagem, foi elaborado pela própria construtora. [...] A requerida não comprovou que o atraso se deu por um desses motivos, portanto, o início da mora deve incidir desde a data prevista para a entrega do imóvel março de 2012."

Dessa forma, é patente que houve manifestação expressa sobre a tese. O Tribunal não se omitiu; pelo contrário, interpretou a cláusula contratual e concluiu pela necessidade de prova para a sua incidência, afastando a prorrogação do prazo por ausência de tal demonstração. A discordância da Recorrente com a interpretação adotada pela Corte local não se confunde com omissão ou falta de fundamentação. O julgador não está obrigado a responder a todos os argumentos das partes, desde que fundamente sua decisão em motivos suficientes para o deslinde da controvérsia, o que ocorreu na espécie.

Similarmente, quanto à cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes, o acórdão reconheceu expressamente a tese fixada por esta Corte no Tema 970/STJ, que veda, em regra, tal cumulação. Contudo, apresentou uma justificativa específica para manter ambas as condenações no caso concreto: a preclusão. O julgado assentou (e-STJ, fl. 1174):

"Contudo, considerando que os lucros cessantes já foram deferidos em tutela antecipada, confirmados por este Tribunal no AI e ratificado na sentença, não é possível a sua modificação. E se nenhum dos recorrentes pediu a exclusão da multa aplicada na sentença, essa decisão não pode ser modificada de ofício pelo Tribunal, motivo pelo qual deve ser mantida, porém, adequada ao pedido do autor na petição inicial e da ré na Apelação, em R\$6.620,11."

Ao julgar os embargos de declaração, a Corte de origem reforçou seu posicionamento, esclarecendo que a manutenção dos lucros cessantes não se deu por força de coisa julgada, mas sim de preclusão (e-STJ, fls. 1206-1207). Portanto, houve análise e fundamentação, ainda que se possa discutir o acerto jurídico de tal fundamento, o que constitui matéria de mérito do recurso, e não vício de procedimento que caracterize 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.)*

Diante do exposto, não se vislumbra a alegada ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

II - Da violação ao artigo 476 do Código Civil - Exceção do Contrato Não Cumprido

A Recorrente alega violação ao artigo 476 do Código Civil, sustentando que o Recorrido já se encontrava em mora com suas obrigações pecuniárias antes mesmo do término do prazo para a entrega do imóvel, o que atrairia a aplicação da exceção do contrato não cumprido e, conseqüentemente, afastaria a responsabilidade da construtora pelo atraso.

A análise desta tese, contudo, encontra óbice intransponível na ausência do devido prequestionamento. Consoante o pacífico entendimento desta Corte Superior, para que uma matéria seja apreciada em sede de recurso especial, é indispensável que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre a questão jurídica federal controvertida.

No caso dos autos, uma análise detida dos acórdãos recorridos (e-STJ, fls. 1162-1175 e 1385-1393) e da decisão que julgou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 1202-1207) demonstra que a tese da exceção do contrato não cumprido, sob o prisma da inadimplência prévia do comprador, não foi objeto de debate, análise ou deliberação pela Corte mato-grossense. O Tribunal *a quo* limitou-se a tratar da mora da construtora, fixando seu termo inicial e analisando as

consequências daí advindas, mas não se pronunciou sobre o suposto inadimplemento anterior do Recorrido como fator impeditivo do direito deste.

Ainda que a Recorrente tenha suscitado a matéria em seus embargos de declaração (e-STJ, fls. 1192-1193), o Tribunal de origem, ao rejeitá-los, não se manifestou sobre o tema, e a parte não interpôs o recurso especial com base na violação do artigo 1.022 do CPC especificamente quanto a essa omissão. Deste modo, a questão carece do indispensável prequestionamento, requisito constitucional de admissibilidade do recurso especial, o que atrai a incidência, por analogia, do óbice da **Súmula 211 do STJ**.

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. NOVAÇÃO DA DÍVIDA. NÃO OCORRÊNCIA. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO ASSENTADO EM FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA N. 126 DO STJ. ART. 422 DO CC DE 2002. SUPRESSIO. TESE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. PRESCRIÇÃO. VENCIMENTO ANTECIPADO. NÃO ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL. ACORDO. ALONGAMENTO DE DÍVIDA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. APLICAÇÃO. PRESCRIÇÃO AFASTADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. É inviável revisar o entendimento do tribunal de origem que está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao afastar a novação, que não se presume, por concluir que não foi demonstrado o ânimo de novar. Incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

2. Quando o acórdão recorrido assenta-se em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer um deles suficiente, por si só, para mantê-lo, e a parte recorrente não interpõe recurso extraordinário, incide na espécie o óbice da Súmula n. 126 do STJ.

3. Prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado. Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

4. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

5. O vencimento antecipado da dívida não altera o termo inicial -data de vencimento da última parcelada - da prescrição da pretensão de cobrança a ser exercitada pela parte credora.

6. Reconhecido pela instância ordinária o alongamento da dívida, é inviável utilizar a data de vencimento prevista no contrato original como termo inicial do prazo prescricional para ajuizamento da ação de cobrança, devendo ser considerada a data da última prestação na hipótese de prorrogação a pedido dos devedores.

7. Agravo interno desprovido."

*(AgInt no REsp n. 1.920.319/SP, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 8/4/2025, DJEN de 27/5/2025, g.n.)*

E nem se diga que houve a configuração do **prequestionamento ficto**, uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015,

demanda não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTETÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).

2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexistente na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

Ademais, a verificação do suposto inadimplemento do Recorrido e a cronologia dos descumprimentos contratuais por ambas as partes demandariam, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Portanto, o recurso não pode ser conhecido neste ponto.

III - Da violação aos artigos 300 e 505 do CPC, 416, parágrafo único, do CC, e ao Tema 970/STJ - Cumulação de Cláusula Penal e Lucros Cessantes e a Preclusão da Tutela Provisória

A Recorrente argumenta que o acórdão recorrido violou o Tema 970/STJ ao manter a condenação cumulada de cláusula penal moratória e lucros cessantes. Afirma, ainda, que o fundamento utilizado pelo Tribunal de origem para manter a cumulação - a preclusão decorrente da concessão de tutela antecipada - é juridicamente insubsistente, pois decisões de natureza provisória não fazem coisa julgada e são passíveis de revisão em cognição exauriente, conforme os artigos 300 e 505 do CPC. Sustenta, por fim, que a cláusula penal, por força do art. 416, parágrafo único, do Código Civil, já serve como prefixação das perdas e danos, afastando a indenização suplementar.

Neste ponto, assiste razão à Recorrente.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.635.428/SC, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 970), firmou a seguinte tese, de observância obrigatória pelos tribunais pátrios: *"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."*

O acórdão recorrido, embora ciente de tal precedente, manteve a cumulação sob o argumento de que a condenação em lucros cessantes, deferida em sede de tutela antecipada e confirmada em agravo de instrumento, estaria acobertada pela preclusão, não podendo ser modificada de ofício. Tal entendimento, contudo, representa violação direta à legislação processual federal e à própria sistemática das tutelas provisórias.

As decisões que apreciam pedidos de tutela de urgência, como a que deferiu o pagamento mensal a título de fruição, são proferidas em um juízo de cognição sumária, baseadas na probabilidade do direito e no perigo de dano. Por sua própria natureza, são provisórias, precárias e revogáveis a qualquer tempo, não se sujeitando aos efeitos da preclusão ou da coisa julgada material. O artigo 296 do Código de Processo Civil é claro ao dispor que "*a tutela provisória conserva sua eficácia na pendência do processo, mas pode, a qualquer tempo, ser revogada ou modificada*".

O fato de a decisão liminar ter sido confirmada em agravo de instrumento não altera sua natureza precária. O julgamento do agravo também ocorre em cognição sumária e analisa, em regra, apenas o acerto ou desacerto da decisão interlocutória à luz dos requisitos do art. 300 do CPC, não vinculando o julgamento de mérito da causa, que se dará em cognição exauriente, seja na sentença, seja no julgamento da apelação.

Com efeito, o artigo 505, inciso I, do CPC, ao excepcionar a coisa julgada nas relações jurídicas de trato continuado com modificação no estado de fato ou de direito, reforça a ideia de que a matéria pode ser revisitada. A prolação de uma tese em recurso repetitivo constitui, inequivocamente, uma alteração no estado de direito que justifica a revisão do que foi decidido provisoriamente.

Dessa forma, o fundamento da preclusão utilizado pelo Tribunal de origem para manter a cumulação vedada pelo Tema 970/STJ é manifestamente equivocado e não pode subsistir. A aplicação de uma tese vinculante, firmada por esta Corte Superior, sobrepõe-se à estabilidade precária de uma tutela provisória, devendo o órgão julgador adequar sua decisão ao precedente obrigatório, independentemente de provocação específica das partes, por se tratar de matéria de ordem pública.

Superado o óbice da preclusão, impõe-se a aplicação do Tema 970/STJ. Havendo no contrato cláusula penal moratória (cláusula 6.1, cuja inversão foi determinada pelas instâncias ordinárias) e condenação em lucros cessantes, ambas com a finalidade de indenizar o adquirente pelo atraso na entrega do imóvel, é vedada a sua cumulação.

O acórdão recorrido ajustou o valor da multa ao montante de R\$ 6.620,11 e, ao mesmo tempo, manteve a obrigação de pagar mensalmente o valor de R\$ 1.834,14 a título de fruição (lucros cessantes). Considerando que a cláusula penal foi mantida e não foi objeto de insurgência específica quanto à sua prevalência, e em conformidade com a orientação do Tema 970, deve ser afastada a condenação ao pagamento de lucros cessantes, por configurar *bis in idem*.

Assim, o recurso especial deve ser provido neste ponto para afastar a condenação da Recorrente ao pagamento de lucros cessantes, inclusive revogando-se a tutela de urgência anteriormente deferida, mantendo-se, contudo, a condenação ao pagamento da cláusula penal moratória nos moldes definidos pelo Tribunal de origem.

IV - Dispositivo

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, dou-lhe parcial provimento** para, reformando o acórdão recorrido, afastar a condenação da Recorrente ao pagamento de lucros cessantes, revogando a tutela de urgência que os concedeu. Mantêm-se os demais termos do acórdão, inclusive no que tange à sujeição do crédito remanescente (cláusula penal e juros sobre o saldo devedor) aos efeitos da recuperação judicial da Recorrente, com a devida habilitação no plano recuperacional, e à distribuição dos ônus sucumbenciais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.096.572 / MT

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0330553-5

Número de Origem:

00154822820138110041 147398120148110041 154822820138110041 1689 198 60374742

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GOLDFARB PDG 3 INCORPORACOES LTDA

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - MT018017A

RECORRIDO : ISMAR SIRIO VILA REAL

ADVOGADOS : WELBER COSTA BAIMA - MT007870

ESDRAS SIRIO VILA REAL - MT008364

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe 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, 17 de novembro de 2025