



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2460790 - SP (2023/0339444-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO : DANIEL MORGADO DA SILVA ANTUNES PAIS
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ESTEVES - SP062754
TIAGO CASILLO VIEIRA - SP217798

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem não analisou a questão relativa à distribuição do ônus da prova quanto aos prejuízos, limitando-se a aplicar cláusulas penais previamente pactuadas. Ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 211/STJ.

2. A condenação por perdas e danos foi fundamentada na previsão contratual das penalidades e na distinção de suas naturezas jurídicas, sendo vedado o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório em sede de recurso especial, conforme Súmulas 5 e 7/STJ.

3. O Tema 970/STJ não se aplica ao caso, pois não se trata de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes, mas de penalidades contratuais distintas e cumuláveis, conforme análise do contrato e dos fatos pelas instâncias ordinárias.

4. Agravo conhecido para não conhecer do 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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2460790 - SP (2023/0339444-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO : DANIEL MORGADO DA SILVA ANTUNES PAIS
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ESTEVES - SP062754
TIAGO CASILLO VIEIRA - SP217798

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem não analisou a questão relativa à distribuição do ônus da prova quanto aos prejuízos, limitando-se a aplicar cláusulas penais previamente pactuadas. Ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 211/STJ.
2. A condenação por perdas e danos foi fundamentada na previsão contratual das penalidades e na distinção de suas naturezas jurídicas, sendo vedado o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório em sede de recurso especial, conforme Súmulas 5 e 7/STJ.
3. O Tema 970/STJ não se aplica ao caso, pois não se trata de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes, mas de penalidades contratuais distintas e cumuláveis, conforme análise do contrato e dos fatos pelas instâncias ordinárias.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GAFISA S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 258):

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA ADVINDA DE FORTUITO INTERNO. SÚMULA 161 DO TJSP. PRECEDENTE. INCIDÊNCIA DE MULTA COMPENSATÓRIA, PARA FINS DE INDENIZAÇÃO, E DE MULTA MORATÓRIA, DECORRENTE DE INADIMPLEMENTO,. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. DESPESAS CONDOMINIAIS. ABUSIVIDADE DA TRANSFERÊNCIA DO ENCARGO ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. A pandemia decorrente da proliferação do vírus da COVID-19 não pode ser considerada caso fortuito ou força maior, quando, durante o período, a atividade exercida pela pessoa jurídica relativa à construção civil foi formalmente considerada essencial pelo Governo Federal e, materialmente, a disseminação de empreendimentos imobiliários no Estado de São Paulo, durante a crise sanitária, é fato notório. 2. É cabível a cumulação de multa moratória e multa compensatória previstas em contrato, por possuírem naturezas distintas: aquela decorre do inadimplemento, tratando-se de penalidade pelo atraso na entrega das obras, enquanto esta objetiva reparar prejuízos. 3. Não é de responsabilidade do adquirente o pagamento de despesas condominiais enquanto não imitado na posse do imóvel transacionado."

Não houve oposição de embargos de declaração.

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

(i) arts. 319 e 373, I, do CPC, pois teria havido contrariedade ao ônus da prova do recorrido quanto aos prejuízos, sustentando que não estariam comprovados lucros cessantes e danos materiais, de modo que a condenação se assentaria em dano hipotético.

(ii) arts. 389, 402 e 403 do Código Civil, porque a condenação por perdas e danos teria sido imposta sem demonstração de prejuízos efetivos e lucros cessantes diretos e imediatos, exigidos pelos dispositivos, o que configuraria indevida presunção de dano.

(iii) art. 416 do Código Civil, enquanto se teria permitido a cumulação de cláusula penal moratória e compensatória com lucros cessantes (equiparados, pela parte, ao percentual de 0,5% ao mês), em afronta à finalidade indenizatória da cláusula penal e ao entendimento do Tema 970/STJ.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 295-310).

O recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ, fls. 311-313), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor afirmou ter adquirido, em 12/04/2018, unidade no empreendimento Gafisa Upside Pinheiros, com prazo de conclusão previsto para 1º/02/2021, acrescido de tolerância de 180 dias, tendo sido convocado para vistoria em 07/08/2021, quando foram constatados vícios, e somente se imitado na posse em 20/01/2022. Propôs ação de cobrança de multa contratual c/c indenização por danos materiais, postulando a aplicação das multas previstas na cláusula 7.1.4 (compensatória de 1% sobre o valor pago e moratória de 0,5% ao mês) e a restituição das taxas condominiais pagas antes da imissão na posse, além do reconhecimento da abusividade das cláusulas 7.1.4.1, 7.4 e 7.4.4 e da incidência do CDC com inversão do ônus da prova.

A sentença julgou procedente o pedido, reconhecendo a mora da ré, afastando a alegação de caso fortuito/força maior com fundamento na Súmula 161 do TJSP, e condenando ao pagamento da multa compensatória de 1% e da multa moratória de 0,5% ao mês entre 01/08/2021 e 20/01/2022, bem como ao ressarcimento das taxas condominiais pagas nesse período; fixou correção monetária pela Tabela Prática e juros de mora, além de custas e honorários de 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 220-222).

No acórdão, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento à apelação da GAFISA S/A, mantendo a sentença; consignou que a pandemia não configuraria caso fortuito/força maior para o setor de construção civil, qualificando o atraso como fortuito interno; assentou a admissibilidade da cumulação de multa moratória e compensatória por possuírem naturezas distintas; e reconheceu a abusividade da transferência das despesas condominiais antes da imissão na posse, majorando os honorários para 12% (e-STJ, fls. 257-262).

De início, cumpre salientar que o agravo foi interposto tempestivamente e impugnou, de forma específica, os fundamentos da decisão agravada. Com efeito, a decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 311-313) barrou o recurso especial com base na ausência de demonstração de violação à lei federal, na incidência da Súmula 7/STJ e na ausência de demonstração da similitude fática para o dissídio jurisprudencial. A agravante, em sua peça de agravo (e-STJ, fls. 316-323), rebateu tais pontos, argumentando que a discussão é puramente de direito, que a violação legal foi devidamente demonstrada e que o óbice sumular não se aplicaria.

A parte agravada, em contraminuta (e-STJ, fls. 326-340), arguiu a incidência da Súmula 182/STJ, por suposta ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade. Contudo, da leitura da peça de agravo, verifica-se que a recorrente se insurgiu contra a aplicação da Súmula 7/STJ e contra o entendimento de que não houve demonstração da violação legal, fundamentos centrais da decisão denegatória. Desse modo, não há que se falar em aplicação da Súmula 182/STJ.

Assim, conheço do agravo e passo à análise dos requisitos de admissibilidade do recurso especial, ponto a ponto, conforme as teses veiculadas.

(i) Da alegada violação aos arts. 319 e 373, I, do Código de Processo Civil.

A recorrente sustenta que o acórdão violou os artigos 319 e 373, I, do Código de Processo Civil, ao manter a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e lucros cessantes sem que o autor, ora recorrido, tivesse se desincumbido do ônus de provar os efetivos prejuízos sofridos. Argumenta que a condenação se baseou em dano meramente hipotético.

Ocorre que a matéria versada nos referidos dispositivos legais não foi objeto de debate e deliberação pelo Tribunal de origem, sob o prisma da violação ao ônus da prova do autor. O acórdão recorrido limitou-se a confirmar a sentença, que impôs à recorrente o pagamento das multas contratuais (moratória e compensatória) e a restituição das taxas de condomínio. A fundamentação do julgado concentrou-se na caracterização da mora da construtora, no afastamento da excludente de responsabilidade por caso fortuito, na validade da cumulação das penalidades contratuais por terem naturezas distintas e na abusividade da cobrança de despesas condominiais antes da posse.

Em nenhum momento o v. acórdão (e-STJ, fls. 257-262) emitiu juízo de valor sobre a distribuição do ônus probatório no que tange à comprovação dos danos pelo autor, pois a condenação não se fundou em lucros cessantes presumidos ou em danos materiais genéricos que necessitassem de prova específica, mas sim na aplicação direta de cláusulas penais previamente pactuadas entre as partes para a hipótese de inadimplemento da construtora. O Tribunal *a quo* chegou a registrar que o "*caso que não diz respeito à condenação em lucros cessantes presumidos*" (e-STJ, fls. 261).

Desse modo, ausente o indispensável prequestionamento da questão federal, pois não houve emissão de juízo de valor, por parte do Tribunal de origem, acerca da matéria inserta nos dispositivos legais tidos por violados. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, para a configuração do prequestionamento, não basta que o recorrente o suscite em suas razões recursais, mas é imprescindível que o Tribunal *a quo* tenha efetivamente emitido juízo de valor sobre os dispositivos legais cuja ofensa se alega, o que não ocorreu na hipótese.

A recorrente, ademais, não opôs embargos de declaração com o fito de provocar o pronunciamento da Corte estadual sobre a omissão, o que atrai, de forma inarredável, a incidência do óbice da **Súmula 211/STJ**. A aplicação da referida súmula é ainda mais evidente quando, como no caso, sequer houve a oposição dos aclaratórios.

Nesse sentido:

"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.)*

Portanto, no ponto, o recurso especial não merece ser conhecido.

(ii) Da suposta afronta aos arts. 389, 402 e 403 do Código Civil.

A recorrente alega que o acórdão recorrido, ao manter a condenação ao pagamento cumulado das multas, teria violado os artigos 389, 402 e 403 do Código Civil. A tese central é que a condenação por perdas e danos, representada pelas cláusulas penais, foi imposta sem a devida demonstração dos prejuízos efetivos e dos lucros cessantes diretos e imediatos, configurando uma presunção indevida de dano.

A análise desta tese, contudo, encontra óbices intransponíveis nesta instância especial. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao manter a sentença, fundamentou sua decisão na expressa previsão contratual das penalidades e na distinção de suas naturezas jurídicas. Concluiu que a multa moratória visava a sancionar o atraso (inadimplemento relativo), enquanto a multa compensatória tinha por escopo reparar os prejuízos decorrentes do descumprimento, conforme se extrai do seguinte trecho do acórdão (e-STJ, fls. 260):

"[...] é cabível a cumulação das multas moratória e compensatória, ambas previstas no contrato, cláusula 7.1.4, itens a e b, pág. 45, pois possuem naturezas distintas, sendo que a moratória decorre do inadimplemento, tratando-se de penalidade pelo atraso na entrega das obras, enquanto a compensatória objetiva indenizar pelos prejuízos sofridos, portanto com natureza de perdas e danos."

Para se chegar a uma conclusão diversa daquela alcançada pela Corte de origem – ou seja, para se determinar que ambas as multas possuiriam o mesmo fato gerador ou que a multa compensatória não poderia ser exigida sem a prova de prejuízo específico –, seria necessário proceder ao reexame das cláusulas do contrato celebrado entre as partes, a fim de interpretar o alcance da cláusula 7.1.4, bem como revolver o conjunto fático-probatório dos autos para avaliar a extensão do inadimplemento e a natureza dos danos que cada penalidade visava a cobrir.

Tal procedimento, no entanto, é expressamente vedado em sede de recurso especial, nos termos dos enunciados das Súmulas 5 e 7 desta Corte. O acórdão recorrido partiu da premissa fática e contratual de que as penalidades eram distintas e cumuláveis. Infirmar tal premissa exigiria uma incursão no campo dos fatos e do contrato, o que extrapola a competência constitucional deste Tribunal Superior, a quem cabe a uniformização da interpretação da legislação federal.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. TERMO FINAL. PRECEDENTES. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. JUROS DE OBRA. COBRANÇA NO PERÍODO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA REPETITIVA DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O reconhecimento de caso fortuito, força maior ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame do contexto fático e probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

2. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à razoabilidade do valor da indenização por lucros cessantes, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7/STJ.

4. Segundo a jurisprudência repetitiva da Segunda Seção do STJ "é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

5. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

6. A revisão do quantum fixado a título de danos morais somente é permitida quando irrisório ou exorbitante o valor. Ausente tais circunstâncias, a análise encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

7. A revisão dos valores arbitrados a título de honorários advocatícios, bem como da distribuição dos ônus sucumbenciais envolvem ampla análise de questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, providência incabível em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
8. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.936.821/SP, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022, g.n)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PEDIDO CERTO E DETERMINADO. NECESSIDADE DE REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO.

IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme a jurisprudência do STJ, "é certo e determinado o pedido, nos termos dos arts. 282 e 286 do CPC, quando perfeitamente caracterizados a tutela jurisdicional e o bem da vida pretendido (...)" (REsp n. 1.186.851/MA, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/8/2013, DJe 05/9/2013).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e revisão das cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. O Tribunal de origem analisou a prova dos autos para concluir pela necessidade de indenização por perdas e danos. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.

4. Dissentir das conclusões do acórdão recorrido, para entender que a desocupação do imóvel com a entrega das chaves ocorreu em data anterior, também exigiria o reexame do acervo fático-probatório dos autos

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 1.659.127/RS, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1/4/2020, g.n.)

Assim, a pretensão recursal, neste tópico, esbarra nos referidos óbices sumulares, o que impede o conhecimento do recurso especial.

(iii) Da alegada violação ao art. 416 do Código Civil e da inaplicabilidade do Tema 970/STJ.

Por fim, a recorrente sustenta que o acórdão violou o art. 416 do Código Civil e contrariou o entendimento firmado no Tema Repetitivo 970/STJ, ao permitir a cumulação da cláusula penal moratória com a compensatória, que equipara a lucros cessantes. Defende que tal cumulação configuraria um *bis in idem*, pois ambas as rubricas teriam a mesma finalidade indenizatória.

A irresignação não prospera.

Primeiramente, o Tribunal de origem foi claro ao afastar a aplicação do Tema 970/STJ ao caso concreto. O acórdão recorrido consignou expressamente que a hipótese dos autos não tratava de inversão de cláusula penal, nem de cumulação de cláusula penal com lucros cessantes presumidos, mas sim da aplicação de duas multas distintas, ambas previstas contratualmente em favor do comprador para a hipótese de mora da vendedora. Transcreve-se o trecho pertinente (e-STJ, fls. 261): "*Inaplicabilidade do precedente vinculante em Recurso Especial Repetitivo pelo STJ por não se tratar de inversão da cláusula penal (Temas 970) ou indenização por lucros cessantes*".

De fato, o Tema 970/STJ fixou a seguinte tese: *"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 *ratio decidendi* desse precedente vinculante repousa na ideia de que a cláusula penal moratória, quando fixada em patamar razoável, já serve como prefixação das perdas e danos decorrentes da privação do uso do imóvel (lucros cessantes), não sendo possível, sob pena de *bis in idem*, cumulá-la com uma indenização de mesma natureza.

No presente caso, contudo, as instâncias ordinárias não condenaram a recorrente ao pagamento de lucros cessantes, mas sim à incidência de uma multa moratória (0,5% ao mês sobre o valor pago) e de uma multa compensatória (1% sobre o valor pago), ambas previstas na cláusula 7.1.4 do contrato. O Tribunal *a quo*, com base na análise do contrato e dos fatos, entendeu que tais multas possuíam fatos geradores e naturezas distintas: a primeira pelo simples atraso (mora) e a segunda como compensação pelos prejuízos advindos do inadimplemento contratual.

A distinção feita pelo Tribunal de origem, se as penalidades possuem ou não a mesma natureza, é uma questão que, como já analisado no tópico anterior, demandaria reexame de fatos e cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ. Partindo-se da premissa fática estabelecida no acórdão recorrido — de que as multas são distintas e não se confundem com lucros cessantes —, não há como vislumbrar contrariedade ao Tema 970/STJ, que trata especificamente da impossibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. FATO GERADOR. IDENTIDADE. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULAS N.ºS 7 E 5/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA.

[...]

3. A jurisprudência desta Corte entende que, para a cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável que ambas estejam previstas no contrato e tenham fatos geradores distintos.

4. É inviável rever o entendimento do tribunal de origem, de que as multas moratória e compensatória cobradas pela exequente têm o mesmo fato gerador, sem a incursão nos aspectos fático-probatórios dos autos e de cláusulas contratuais, o que atrai a incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

[...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1743530/PR, Rel. **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018, g.n.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DE MULTA CONTRATUAL EM RAZÃO DA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO. CUMULAÇÃO DE MULTAS COMPENSATÓRIAS. INVIABILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. NÃO IMPUGNAÇÃO. INCIDÊNCIA DO VERBETE 283 DA SÚMULA/STF. NÃO PROVIMENTO.

[...]

2. *Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de cláusulas contratuais e de prova (Súmulas 5 e 7 do STJ).*

3. *"Conquanto seja possível a cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável para tanto que ambas estejam previstas no contrato e tenham fatos geradores distintos" (AgRg no REsp 1280274/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/6/2015, DJe 30/6/2015)*

4. *O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.*

[...]

7. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp 720.037/SC, Rel. **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 03/05/2016, DJe 11/05/2016, g.n.)

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. FATOS GERADORES IDÊNTICOS. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INVIABILIDADE NA VIA DO ESPECIAL. SÚMULA N.º 07 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

[...]

2. *Conquanto, seja possível a cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável para tanto que ambas estejam previstas na avença locatícia e tenham fatos geradores distintos.*

3. *O Tribunal a quo, soberano na análise das circunstâncias fáticas da causa concluiu que as multas compensatória e moratória possuem o mesmo fato gerador, o que afastaria a possibilidade de cumulação pretendida e, portanto, a inversão do julgado implicaria o reexame das provas carreadas aos autos, o que atrai o óbice da Súmula n.º 07 do Superior Tribunal de Justiça.*

4. *Recurso especial desprovido."*

(REsp 844.882/RJ, Rel. **Ministra Laurita Vaz**, Quinta Turma, julgado em 21/09/2010, DJe 11/10/2010, g.n.)

Dessa forma, a aplicação do direito ao caso concreto, com base nas premissas fáticas e contratuais delineadas pelo Tribunal de origem, não revela ofensa ao art. 416 do Código Civil nem ao precedente vinculante invocado, sendo de rigor o não conhecimento do recurso especial também neste ponto.

Dispositivo.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.460.790 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0339444-3

Número de Origem:
10018541320228260011

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

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

AGRAVADO : DANIEL MORGADO DA SILVA ANTUNES PAIS

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO ESTEVES - SP062754

TIAGO CASILLO VIEIRA - SP217798

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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