



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2105178 - MG(2023/0378461-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : CENNÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
OUTRO NOME : MASB 4 SPE LTDA CENNARIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADOS : RENATO LUÍS MARQUES PESSOA - MG073320
BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
RECORRIDO : CEZAR ALVES RODRIGUES
RECORRIDO : RAQUEL APARECIDA DOS SANTOS VIDA
ADVOGADA : PÂMELA CRISTINA PADILHA DOS SANTOS - MG104379

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou todas as questões relevantes da controvérsia, incluindo a tese de direito de retenção do imóvel, que foi qualificada como inovação recursal e, portanto, não apreciada no mérito.
2. O princípio da eventualidade impõe ao réu que, na contestação, apresente todas as matérias de defesa, sob pena de ver precluso o direito de suscitá-las perante a instância recursal ordinária. Precedentes.
3. A adequação da cláusula penal inversa, com base de cálculo ajustada para incidir sobre o valor das prestações pagas, foi considerada proporcional e compatível com a finalidade da penalidade, sendo vedado o reexame de fatos e provas pela Súmula 7 do STJ.
4. A pretensão de reavaliar a proporcionalidade da cláusula penal encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória em sede de recurso especial.
5. Recurso especial desprovido.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2105178 - MG(2023/0378461-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CENNÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**
OUTRO NOME : **MASB 4 SPE LTDA CENNARIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**
ADVOGADOS : **RENATO LUÍS MARQUES PESSOA - MG073320**
: **BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359**
: **TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529**
RECORRIDO : **CEZAR ALVES RODRIGUES**
RECORRIDO : **RAQUEL APARECIDA DOS SANTOS VIDA**
ADVOGADA : **PÂMELA CRISTINA PADILHA DOS SANTOS - MG104379**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou todas as questões relevantes da controvérsia, incluindo a tese de direito de retenção do imóvel, que foi qualificada como inovação recursal e, portanto, não apreciada no mérito.
2. O princípio da eventualidade impõe ao réu que, na contestação, apresente todas as matérias de defesa, sob pena de ver precluso o direito de suscitá-las perante a instância recursal ordinária. Precedentes.
3. A adequação da cláusula penal inversa, com base de cálculo ajustada para incidir sobre o valor das prestações pagas, foi considerada proporcional e compatível com a finalidade da penalidade, sendo vedado o reexame de fatos e provas pela Súmula 7 do STJ.
4. A pretensão de reavaliar a proporcionalidade da cláusula penal encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória em sede de recurso especial.
5. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CENNÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, fundamentado no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DENÚNCIAÇÃO À LIDE – IMPOSSIBILIDADE – RELAÇÃO DE CONSUMO – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL CONFIGURADO – ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR – NÃO COMPROVAÇÃO – MULTA MORATÓRIA – INVERSÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL – POSSIBILIDADE – ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O SALDO DEVEDOR – APLICAÇÃO DO INCC TÃO SOMENTE ATÉ A DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA – IMÓVEL ENTREGUE APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA – DANOS MORAIS CONFIGURADOS. Versando a lide principal sobre relação de natureza consumerista, revela-se incabível a denúncia da lide. Precedentes do STJ. A denúncia da lide não deve ser admitida nos casos em que a parte visar, unicamente, a transferência da responsabilidade do evento danoso a outrem, desvirtuando os princípios da celeridade e da economia processual. Não comprovada a alegada culpa exclusiva de terceiro, deve ser reconhecida a responsabilidade da Ré pelo atraso na entrega do imóvel. As alterações nas circunstâncias ou conjunturas diretamente ligadas à atividade empresarial da parte constituem fortuito interno, inerentes ao risco da atividade empresarial desenvolvida dentro da sua margem de previsibilidade. Comprovado o atraso na entrega do imóvel, incide a cláusula penal moratória, que tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação. Segundo o STJ “A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: 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. Não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra. O atraso na entrega da obra (além do prazo de carência previamente estipulado) configura inadimplemento contratual e, quando se protraí no tempo por lapso temporal considerável, é passível de gerar danos morais ao promitente comprador, em virtude da frustração de suas legítimas expectativas. V.V. Não ensejam danos morais, por si só, o descumprimento de obrigações contratuais desacompanhado de evidências da prática de outros atos que tenham gerado ofensa aos direitos de personalidade do consumidor. Não sendo constatada a ocorrência de ilícito civil, não há que se falar no dever de indenizar.” (e-STJ, fl. 658)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram parcialmente acolhidos (e-STJ, fls. 713-720).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (i) art. 1.022, inciso II, do CPC, pois teria havido omissão relevante no acórdão ao não examinar a tese do direito de retenção do imóvel até a quitação do preço, configurando negativa de prestação jurisdicional; (ii) art. 52 da Lei 4.591/1964, pois seria assegurado ao incorporador o direito de retenção da unidade até a quitação das obrigações pelo adquirente, de modo que não haveria atraso imputável antes da quitação do saldo; (iii) art. 476 do Código Civil, pois teria sido violada a exceção do contrato não cumprido, já que o comprador não poderia exigir a entrega antes de cumprir integralmente

sua obrigação de pagar; (iv) art. 886 do Código Civil, em dissídio com o Tema 971/STJ, pois a inversão da cláusula penal sobre o valor total ou quitado do imóvel teria ensejado enriquecimento sem causa, devendo a indenização ser arbitrada em quantia certa e razoável; (v) TEMA 971/STJ (REsp 1.614.721/DF) e TEMA 970/STJ (REsp 1.635.428/SC), pois a inversão da cláusula penal deveria observar a conversão das obrigações heterogêneas em dinheiro por arbitramento, em valor equivalente ao locativo, vedada a cumulação com lucros cessantes e afastada a incidência sobre o preço integral; e (vi) arts. 186 e 927 do Código Civil, em dissídio com o REsp 1.551.968/SP, pois não haveria dano moral indenizável em atraso inferior a dois meses, ausentes circunstâncias excepcionais que atingiriam direitos da personalidade.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, os autores alegam ter firmado promessa de compra e venda de unidade no Edifício Horizonte, com preço total pactuado e entrega prevista para 30/12/2011, afirmando atraso na entrega das chaves em 28/08/2012 e aplicação do INCC sobre o saldo devedor durante o período de mora, além de atraso de aproximadamente 2 anos na entrega de áreas de lazer. Propõem ação ordinária, sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, para declarar a nulidade da cláusula de tolerância (6.1), inverter a cláusula penal moratória em seu favor, afastar a incidência do INCC no atraso (ou substituí-lo pelo IGP-M após a data limite), condenar ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais, custas e honorários.

A sentença julga parcialmente procedentes os pedidos e reconhece a validade da tolerância de 180 dias, identifica atraso posterior, aplica em favor dos autores a penalidade contratual (cláusula 9.1) sobre o montante quitado até a entrega, com correção pela tabela da Corregedoria a partir de junho de 2012 e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; determina o recálculo do saldo devedor, a partir de junho de 2012, pelo IGP-M; condena a ré ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais, com correção desde a sentença e juros de 1% ao mês desde a citação; rejeita os demais pedidos e fixa sucumbência recíproca, com honorários em 15% (e-STJ, fls. 414-423).

No acórdão, o Tribunal de Justiça rejeita a denunciação da lide, reconhece atraso de quase dois meses após a tolerância, mantém a inversão da cláusula penal moratória em favor dos autores, afasta a aplicação do INCC após o prazo contratual acrescido da tolerância, substituindo-o pelo IGP-M durante a mora, e confirma a condenação por danos morais, negando provimento à apelação e majorando honorários (e-STJ, fls. 658-690). Em embargos de declaração, acolhe parcialmente para esclarecer a possibilidade de cumulação da correção pelo IGP-M com juros remuneratórios contratados, por serem encargos distintos (e-STJ, fls. 713-720).

1. Art. 1.022, II, do CPC.

Em análise das razões do recurso especial, a recorrente afirma violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, sustentando que o acórdão teria incorrido em omissão quanto à tese de direito de retenção do imóvel até a quitação do saldo devedor (art. 52 da

Lei 4.591/64) . Alega, ainda, ofensa ao princípio da não surpresa e ausência de enfrentamento da metodologia definida nos Temas 970 e 971 do Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 726-733).

O acórdão de apelação, contudo, apresenta fundamentação suficiente e específica sobre todos os pontos relevantes da controvérsia. O Tribunal de Justiça: (a) reconhece a validade da cláusula de tolerância de 180 dias, fixa atraso de “*quase dois meses*” e afasta a ocorrência de caso fortuito ou força maior (e-STJ, fls. 680-681); (b) determina a inversão da cláusula penal com base no Tema 971/STJ e afasta a possibilidade de cumulação com lucros cessantes (e-STJ, fls. 682-683); (c) limita a incidência do INCC ao prazo contratual acrescido da tolerância, substituindo-o pelo IGP-M durante o período de mora (e-STJ, fls. 683-685); e (d) mantém a condenação por danos morais, distinguindo a jurisprudência desta Corte ao enfatizar que, em situações excepcionais, é possível o reconhecimento do dano extrapatrimonial (e-STJ, fls. 686-687).

No que concerne à tese de direito de retenção até o pagamento integral do saldo devedor, o Tribunal de origem registrou, de maneira expressa, tratar-se de inovação recursal, razão pela qual deixou de a apreciar (e-STJ, fl. 681). Nos embargos de declaração, reiterou a inexistência de omissão, reafirmou o enquadramento da matéria como inovação recursal, afastou a alegada violação ao princípio da não surpresa e acolheu parcialmente apenas para sanar obscuridade, esclarecendo a possibilidade de cumulação do IGP-M com os juros remuneratórios contratados, por se tratar de encargos distintos (e-STJ, fls. 714-720).

Nesse contexto, não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional. As matérias tidas como omissas foram devidamente enfrentadas, pois o Tribunal apreciou o atraso, a inversão da cláusula penal, os critérios de correção monetária, os danos morais e, quanto à tese de retenção, indicou fundamento processual claro para o seu não conhecimento.

O julgamento dos embargos, ademais, integrou o acórdão, afastando as alegações de vícios e esclarecendo os pontos controvertidos.

Conclui-se, portanto, que não houve ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

2. Violação ao art. 52 da Lei 4.591/64 e ao art. 476 do Código Civil.

A parte recorrente alega que ao incorporador assistiria o direito de reter a unidade imobiliária até a quitação integral das obrigações assumidas pelo adquirente, razão pela qual não lhe poderia ser imputado atraso antes do pagamento do saldo devedor. Sustenta, ainda, que teria havido violação à exceção do contrato não cumprido, sob o argumento de que o comprador não poderia exigir a entrega do imóvel sem antes adimplir integralmente sua obrigação de pagar.

O Tribunal de origem, contudo, deixou de conhecer dessa tese ao qualificá-la, de forma expressa, como inovação recursal por ocasião do julgamento da apelação, deixando, portanto, de apreciá-la no mérito, nos seguintes termos:

"Ressalte-se ainda que, a alegação de ausência de quitação do saldo devedor na data da entrega do imóvel, configura inovação recursal, não tendo sido abordada quanto da contestação, razão pela qual não merece apreciação.

Em assim sendo, restou devidamente demonstrada a responsabilidade da Ré/Apelante pelo atraso na entrega do imóvel, não havendo como afastar a sua condenação ao pagamento de penalidade pelo seu inadimplemento."

Nos embargos de declaração, destacou o seguinte sobre o ponto (e-STJ, fls. 681; 718-720):

"Observa-se, assim, que a douta Turma Julgadora firmou entendimento, no sentido de que a parte Embargante deve ser responsabilizada pelo atraso de quase dois meses na entrega do imóvel.

A fundamentação de inovação recursal deve ser mantida, posto que ao apresentar sua defesa a parte ora Embargante afirma que "(...) logo após a expedição da Certidão de Baixa e Habite-se, o primeiro autor recebeu o imóvel em 28 de agosto de 2012, conforme se infere do Termo de Recebimento de Imóvel colacionado aos autos pelos próprios autores.", nada mencionando acerca de um possível inadimplemento.

Ressalte-se que houve apenas menção genérica acerca da cláusula contratual que prevê a possibilidade de a promitente vendedora cedente reter a entrega da unidade imobiliária ao promissário comprador até que este satisfaça as suas obrigações contratuais, não discorrendo sobre as condições específicas do caso dos autos.

Assim, entendo que tal matéria não deve mesmo ser apreciada em sede recursal."

Assim, o v. acórdão recorrido decidiu em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que não é possível inovação nas razões do recurso de apelação. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE SUBEMPREITADA. INADIMPLENTO. RESPONSABILIZAÇÃO SOLIDÁRIA DA EMPREITEIRA E DA DONA DA OBRA. LIDE DECIDIDA NOS LIMITES EM QUE FORA PROPOSTA. MATÉRIAS FÁTICAS NÃO DEDUZIDAS NA CONTESTAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 535 do CPC/73 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. O acórdão recorrido concluiu que a lide foi decidida nos limites em que fora proposta, por ser possível se inferir da inicial que a autora justificou a responsabilidade solidária da dona da obra na sua falta de cautela e cuidado com relação às obrigações da empreiteira principal, sendo plenamente possível identificar o pedido e a causa de pedir. 3. O princípio da eventualidade impõe ao réu que, na contestação, apresente todas as matérias de defesa, sob pena de ver precluso o direito de suscitá-las perante a instância recursal ordinária. Precedentes. 4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF. 5. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 698.990/SC, relator Ministro Raul Araújo, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE DO CÔNJUGE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NATUREZA PESSOAL. DOCUMENTOS SEM AUTENTICAÇÃO.

INOVAÇÃO RECURSAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FIXAÇÃO DE MULTA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A ação referente à promessa de compra e venda tem natureza pessoal, razão pela qual o cônjuge que não figurou no contrato carece de legitimidade para a pretensão. Precedentes. recursais" 2. "(...) é vedada a inovação de tese jurídica em sede de apelação, posto que os efeitos devolutivo e translativo não suprem eventual deficiência das razões (AgInt no REsp 1670678/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/4/2019 3. [...]). 6. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp n. 1.459.593/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO AO ART. 515 DO CPC/1973. AUSÊNCIA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA EVENTUALIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Em atenção ao princípio da eventualidade, não constitui afronta ao artigo 515 do CPC/1973 a falta de manifestação do Tribunal, em apelação ou posteriores embargos de declaração, acerca de questões impugnadas intempestivamente pelas partes e não apreciáveis de ofício. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a preclusão opera-se para alegação de defesas de mérito não oferecidas oportunamente. Precedentes. 3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp n. 495.243/PR, relator Ministro Raul Araújo, julgado em 21/9/2017, DJe de 20/10/2017, g.n.)

Com efeito, *"conforme o princípio da eventualidade, compete ao réu, na contestação, alegar todas as defesas contra o pedido do autor, sob pena de preclusão. In casu, matéria somente ventilada na apelação, não se tratando de matéria de ordem pública, opera-se a preclusão"* (AgRg no Ag 588.571/RJ, Relator Ministro Vasco Della Giustina – Desembargador Convocado do TJ /RS -, Sexta Turma, julgado em 21/6/2011– DJe de 1º/07/2011).

Ademais, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteada pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a **Súmula 7** deste Pretório.

Dessa forma, o acórdão recorrido deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

3. Violação aos arts. 186, 886 e 927 do Código Civil.

A recorrente alega que a inversão da cláusula penal, calculada sobre o valor total ou quitado do imóvel, teria ensejado enriquecimento sem causa, sustentando que a indenização deveria ser arbitrada em quantia certa e moderada. Afirma, ainda, que não haveria dano moral indenizável em atraso inferior a dois meses, ausentes circunstâncias excepcionais aptas a atingir direitos da personalidade.

No entanto, o acórdão aplicou a inversão da cláusula penal com fundamento no Tema 971/STJ, mantendo a condenação tal como estabelecida na sentença, sem analisar o art. 886 do Código Civil. Assim, a matéria não foi objeto de apreciação pelo Tribunal de origem e carece de prequestionamento.

Quanto aos danos morais, o colegiado reconheceu a sua ocorrência, ressaltando a excepcionalidade do caso concreto e a frustração das legítimas expectativas do adquirente, em

conformidade com precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Embora tenha havido voto vencido pela exclusão da condenação, prevaleceu o entendimento pela manutenção dos danos morais (e-STJ, fls. 682-690).

No que tange à alegada violação dos artigos 186, 886 e 927 do Código Civil, verifica-se que seu conteúdo normativo não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das **Súmulas 282 e 356 do STF**. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205) . SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.

2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

5. O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025, g.n.)

4. TEMA 971/STJ (REsp 1.614.721/DF) e TEMA 970/STJ (REsp 1.635.428/SC).

O Tribunal aplicou o Tema 971 para inverter a cláusula penal e afastou a cumulação com lucros cessantes; também delimitou a correção monetária (INCC até a data-limite e substituição pelo IGP-M na mora). Nos embargos, esclareceu a possibilidade de cumulação de IGP-M com juros remuneratórios contratados (e-STJ, fls. 682-685; 719-720).

Leia-se trecho da fundamentação do acórdão:

"DA INVERSÃO DA CLAUSULA CONTRATUAL

Razão não assiste à Ré/Apelante quanto a alegação de impossibilidade de sua condenação em multa pelo atraso.

Isso, porque o colendo Superior Tribunal de Justiça definiu no julgamento do Recurso Especial 1.631.485/DF, sob a sistemática dos recursos repetitivos, sobre a possibilidade de inversão da cláusula penal contratualmente prevista apenas para a hipótese de inadimplemento do adquirente. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: 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. 2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido. (R Esp 1631485/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, D Je 25/06/2019) – destaquei.

Assim, a penalidade da cláusula 9.1 deverá ser revertida em favor dos Autores, ora Apelados, mantendo-se a r. sentença em sua integralidade.

Ressalte-se que, não houve qualquer insurgência do Réu/Apelante quanto ao valor arbitrado."

De fato, esta Corte definiu 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 (Tema nº 971 do STJ). A propósito:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO DO IMÓVEL. AFASTAMENTO DO DIREITO DOS ADQUIRENTES DE RECEBEREM OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. TEMA N.º 971 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando ao rejugamento do que foi decidido. 2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ. 3. 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 (Tema n.º 971 do STJ). 4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ. 5. Agravo interno não provido." (AgInt no

Sustenta a parte recorrente que a inversão da cláusula penal deveria observar a conversão das obrigações heterogêneas em dinheiro por arbitramento, em valor equivalente ao locativo, vedada a cumulação com lucros cessantes e afastada a incidência sobre o preço integral.

A pretensão recursal, neste tópico, encontra óbice intransponível na Súmula 7 desta Corte Superior. O art. 413 do Código Civil autoriza o juiz a reduzir equitativamente a penalidade se o seu montante for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. A análise sobre a excessividade da cláusula penal, contudo, não se faz em abstrato, mas exige uma avaliação concreta das circunstâncias fáticas do caso, da natureza do contrato e da proporção entre a penalidade e o dano efetivamente sofrido ou potencial.

No caso em apreço, o Tribunal de origem manteve a sentença, que procedeu a uma adequação da cláusula penal, alterando a base de cálculo do valor total do imóvel para o valor das prestações pagas pelo comprador compatível com a finalidade da penalidade. É o que se segue (e-STJ, fls. 414-423):

"a) aplicar a penalidade por inadimplemento constante no contrato em favor da parte autora (cláusula 9.1), que incidirá sobre montante quitado até a data da efetiva entrega do bem. O valor (e-STJ Fl.422) Documento recebido eletronicamente da origem deverá ser corrigido monetariamente pela tabela oficial da Corregedoria-Geral de Justiça a partir do evento danoso (junho de 2012), aplicando-se sobre ele, ainda, juros de mora de 1% ao mês desde a citação;"

Tal delimitação está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que entende ser devida a cláusula penal até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma .

Assim, a "simetria" exigida pelo Tema 971 foi observada ao se ajustar a base de cálculo para evitar o enriquecimento sem causa do adquirente, em linha com o voto condutor do precedente. Rever essa conclusão demandaria, inevitavelmente, uma incursão no conjunto fático-probatório dos autos e nas cláusulas do contrato celebrado entre as partes. Seria necessário reavaliar o equilíbrio econômico-financeiro da avença, a extensão do inadimplemento e a proporcionalidade da sanção imposta, tarefa que é vedada na via estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do STJ.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao manter a delimitação temporal da cláusula penal conforme a sentença, agiu em conformidade com a legislação e a jurisprudência aplicáveis, não havendo que se falar em violação aos critérios do Tema 971 do STJ neste particular. Portanto, a tese não merece acolhida.

Nesse contexto, estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, em relação à inversão da cláusula penal, danos morais, termo inicial dos juros de mora e da correção monetária, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 17% (dezessete por cento) para 18% (dezoito por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.105.178 / MG

Número Registro: 2023/0378461-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000150237295004 10000181064270001 10000181064270002 10000181064270003
10000181064270004 10000181064270005 10000181064270006 10000181064270007
10000181064270008 10000190624460001 10024133765008001 60636230220158130024

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

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 : CENNÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

OUTRO NOME : MASB 4 SPE LTDA CENNARIO EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA

ADVOGADOS : BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA - MG075359
RENATO LUÍS MARQUES PESSOA - MG073320
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

RECORRIDO : CEZAR ALVES RODRIGUES

RECORRIDO : RAQUEL APARECIDA DOS SANTOS VIDA

ADVOGADA : PÂMELA CRISTINA PADILHA DOS SANTOS - MG104379

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026