



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2107213 - RS(2023/0398442-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : TATIANE FONTOURA
ADVOGADO : RODRIGO MARQUES CESAR - RS067622
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA, MULTA INVERSA, LUCROS CESSANTES E JUROS DE OBRA. PERIODICIDADE DA CLÁUSULA PENAL INVERTIDA E CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível que deu parcial provimento ao apelo da autora e manteve multa inversa com incidência única em desfavor da vendedora, vedando a cumulação com lucros cessantes, além de condenar ao ressarcimento dos juros de obra.
2. A controvérsia versa sobre ação ordinária de promessa de compra e venda em que se pleiteou lucros cessantes, ressarcimento de juros de obra, inversão da cláusula penal com incidência mensal, suspensão da atualização pelo INCC e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu atraso injustificado e condenou ao pagamento de multa de 2% sobre o valor integral do contrato, rejeitou os demais pedidos e fixou honorários em R\$ 1.000, com suspensão pela assistência judiciária gratuita.
4. A Corte de origem deu parcial provimento para condenar ao ressarcimento de juros de obra, na forma simples, com correção pelo IGP-M e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, manteve multa inversa com incidência única de 2% sobre o valor integral do contrato, não conheceu dos pedidos de atualização do preço e de danos morais e redimensionou a sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a inversão da cláusula penal deve observar incidência mensal por isonomia e interpretação mais favorável ao consumidor, conforme os arts. 47, 51, IV, e 84, § 2º, do CDC; (ii) saber se é possível a cumulação da multa contratual com lucros cessantes quando a penalidade não equivale ao locativo, à luz do Tema n. 970 do STJ; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial caracterizada em relação aos precedentes REsp n. 1.498.484/DF e REsp n. 2.025.166/RS.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A inversão da cláusula penal deve respeitar a isonomia contratual e a interpretação mais favorável ao consumidor, impondo a mesma periodicidade prevista para o inadimplemento do comprador, de modo que a multa incida mensalmente durante a mora do vendedor. A melhor compreensão do Tema n. 970 do STJ afasta a cumulação apenas quando a multa equivaler ao locativo; se insuficiente, admite-se a cumulação com lucros cessantes para complementar a indenização. A matéria é exclusivamente de direito, sem necessidade de revolvimento fático-probatório.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. A inversão da cláusula penal nas relações de consumo deve observar a periodicidade mensal por isonomia e interpretação mais favorável ao consumidor, aplicando-se multa de 2% por mês de atraso com juros moratórios de 1% ao mês. 2. Aplica-se a tese do Tema n. 970 do STJ, vedando a cumulação apenas quando a multa equivaler ao locativo; sendo insuficiente, admite-se a cumulação com lucros cessantes para complementação indenizatória.”

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 47, 48 e 84 § 2º, e 51 IV; CC, arts. 402, 403, 927 e 944; CPC, art. 492.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso Especial n. 1.635.428/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019; STJ, Recurso Especial n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019; STJ, Recurso Especial n. 2.025.166/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022; STJ, Agravo Interno no Recurso Especial n. 1754284/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/10/2018.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2107213 - RS (2023/0398442-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : TATIANE FONTOURA
ADVOGADO : RODRIGO MARQUES CESAR - RS067622
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA, MULTA INVERSA, LUCROS CESSANTES E JUROS DE OBRA. PERIODICIDADE DA CLÁUSULA PENAL INVERTIDA E CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível que deu parcial provimento ao apelo da autora e manteve multa inversa com incidência única em desfavor da vendedora, vedando a cumulação com lucros cessantes, além de condenar ao ressarcimento dos juros de obra.
2. A controvérsia versa sobre ação ordinária de promessa de compra e venda em que se pleiteou lucros cessantes, ressarcimento de juros de obra, inversão da cláusula penal com incidência mensal, suspensão da atualização pelo INCC e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu atraso injustificado e condenou ao pagamento de multa de 2% sobre o valor integral do contrato, rejeitou os demais pedidos e fixou honorários em R\$ 1.000, com suspensão pela assistência judiciária gratuita.
4. A Corte de origem deu parcial provimento para condenar ao ressarcimento de juros de obra, na forma simples, com correção pelo IGP-M e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, manteve multa inversa com incidência única de 2% sobre o valor integral do contrato, não conheceu dos pedidos de atualização do preço e de danos morais e redimensionou a sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a inversão da cláusula penal deve observar incidência mensal por isonomia e interpretação mais favorável ao consumidor, conforme os arts. 47, 51, IV, e 84, § 2º, do CDC; (ii) saber se é possível a cumulação da multa contratual com lucros cessantes quando a penalidade não equivale ao locativo, à luz do Tema n. 970 do STJ; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial caracterizada em relação aos precedentes REsp n. 1.498.484/DF e REsp n. 2.025.166/RS.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A inversão da cláusula penal deve respeitar a isonomia contratual e a interpretação mais favorável ao consumidor, impondo a mesma periodicidade prevista para o inadimplemento do comprador, de modo que a multa incida mensalmente durante a mora do vendedor. A melhor compreensão do Tema n. 970 do STJ afasta a cumulação apenas quando a multa equivaler ao locativo; se insuficiente, admite-se a cumulação com lucros cessantes para complementar a indenização. A matéria é exclusivamente de direito, sem necessidade de revolvimento fático-probatório.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. A inversão da cláusula penal nas relações de consumo deve observar a periodicidade mensal por isonomia e interpretação mais favorável ao consumidor, aplicando-se multa de 2% por mês de atraso com juros moratórios de 1% ao mês. 2. Aplica-se a tese do Tema n. 970 do STJ, vedando a cumulação apenas quando a multa equivaler ao locativo; sendo insuficiente, admite-se a cumulação com lucros cessantes para complementação indenizatória.”

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 47, 48 e 84 § 2º, e 51 IV; CC, arts. 402, 403, 927 e 944; CPC, art. 492.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso Especial n. 1.635.428/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019; STJ, Recurso Especial n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019; STJ, Recurso Especial n. 2.025.166/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022; STJ, Agravo Interno no Recurso Especial n. 1754284/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/10/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TATIANE FONTOURA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível nos autos de promessa de compra e venda (ação ordinária).

O julgado foi assim ementado (fls. 292-293):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO ORDINÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. EMBORA O SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, EM REGIME DE REPERCUSSÃO GERAL, TENHA PACIFICADO O ENTENDIMENTO QUANTO À POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA MULTA INVERSA EM FAVOR DO PROMITENTE- COMPRADOR PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, DECIDIU QUE É INVIÁVEL A SUA CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES (TEMA 970). INCABÍVEIS OS LUCROS CESSANTES PELO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, POIS A REQUERIDA JÁ FOI CONDENADA AO PAGAMENTO DE MULTA INVERSA EM FAVOR DA AUTORA. VEDAÇÃO DA CUMULAÇÃO DA MULTA INVERSA COM LUCROS CESSANTES. JUROS DE OBRA. DEVIDA A INDENIZAÇÃO PELOS JUROS DE OBRA EFETIVAMENTE PAGOS, NA FORMA SIMPLES, DESDE O ATRASO, ATÉ O INÍCIO DAS PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO DO MÚTUO CONCEDIDO. DEVOLUÇÃO NA FORMA SIMPLES, POIS AUSENTE A COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DA RÉ, A SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. MULTA INVERSA. POSSIBILIDADE. CABÍVEL A INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL COM A CONDENAÇÃO DA REQUERIDA AO PAGAMENTO DA MULTA PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA EQUIDADE. NA ESPÉCIE, VIÁVEL A INVERSÃO DA MULTA PARA 2% SOBRE O VALOR INTEGRAL DO CONTRATO, COM INCIDÊNCIA ÚNICA, EM FAVOR DA PROMITENTE-COMPRADORA. A INCIDÊNCIA MENSAL, ACRESCIDA DE JUROS DE MORA DE 1%, APLICA-SE APENAS NO CASO DE MORA DO COMPRADOR NO QUE TANGE AO ADIMPLEMENTO MENSAL DAS PARCELAS DO CONTRATO. ATUALIZAÇÃO DO PREÇO DO IMÓVEL E DANO MORAL. NÃO CONHECIMENTO DAS PRETENSÕES RELATIVAS À ATUALIZAÇÃO DO PREÇO DO IMÓVEL E AO DANO MORAL, POIS NÃO FORAM OBJETO DAS RAZÕES RECURSAIS, CORRESPONDENDO, INCLUSIVE, À INOVAÇÃO

RECURSAL O PLEITO DE REPARAÇÃO EXTRAPATRIMONIAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. SUCUMBÊNCIA REDIMENSIONADA. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 420):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE COBRANÇA. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO QUANDO, SOB A SUA CAPA, NÃO ESTÃO PRESENTES OS REQUISITOS DO ARTIGO 1.022 DO CPC E A INTENÇÃO DO EMBARGANTE É A REFORMA DE MÉRITO DO ARESTO HOSTILIZADO. DECISÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADA QUANTO À INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS A PARTIR DA CITAÇÃO EM RELAÇÃO AO RESSARCIMENTO DOS VALORES RELATIVOS AOS JUROS DE OBRA. INCABÍVEL A APLICAÇÃO DA TAXA SELIC A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. DESACOLHERAM OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. UNÂNIME.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 402, 403, 927, 944, CC, porque a indenização deve refletir a extensão do dano decorrente do atraso, com reparação mensal equivalente aos prejuízos do consumidor;
- b) 47, 48, 84, CDC, pois a interpretação das cláusulas deve favorecer o consumidor e assegurar simetria contratual, admitindo a penalidade nos mesmos termos aplicados ao comprador, mês a mês, durante a mora;
- c) 492, CPC, porquanto o acórdão teria limitado indevidamente a condenação em desacordo com o pedido, ao impor incidência única da multa sem observar a extensão do dano.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu dos precedentes do Superior Tribunal de Justiça ao fixar a multa contratual com incidência única, quando a orientação nos Temas n. 970 e 971 do STJ admite a equivalência ao locativo mensal

e, se insuficiente, a cumulação com lucros cessantes, indicando como paradigmas REsp 1.498.484/DF, REsp 2.025.166/RS e AgInt no REsp 1754284/SP.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação aos dispositivos do CC, do CDC e do CPC indicados e se reforme o acórdão, a fim de que a inversão da cláusula penal seja aplicada no percentual de 2% mês a mês, com juros de 1% ao mês durante o período de atraso; requer ainda o provimento do recurso para que se admita, alternativamente, a manutenção da multa única com cumulação de lucros cessantes; requer ainda o provimento do recurso para que se condene, em último caso, apenas ao pagamento de lucros cessantes mês a mês durante a mora.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não atende aos requisitos de admissibilidade do art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição, por deficiência na demonstração de ofensa à lei federal e ausência de confronto analítico do dissídio, invocando, ainda, a incidência das Súmulas 284 do STF e 7 do STJ, bem como a inobservância dos arts. 1.029, II, CPC, e 255, § 2º, RISTJ, pugnando pelo não conhecimento e, subsidiariamente, pelo desprovimento (fls. 434-439).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de promessa de compra e venda (ação ordinária) em que a parte autora pleiteou a condenação da vendedora pelo atraso na entrega do imóvel, com pagamento de lucros cessantes, ressarcimento dos juros de obra, inversão da cláusula penal com incidência mensal e suspensão da atualização do preço pelo INCC, além de danos morais (fls. 286-287).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente, reconheceu o atraso injustificado e condenou ao pagamento de multa de 2% sobre o valor integral do contrato, rejeitou os demais pedidos e fixou honorários em R\$ 1.000, com suspensão pela assistência judiciária gratuita (fl. 286).

A Corte estadual deu parcial provimento à apelação para condenar a ré ao ressarcimento dos juros de obra no período de atraso, na forma simples, a ser apurado em liquidação, com correção pelo IGP-M desde cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, manteve a multa inversa com incidência única de 2% sobre o valor integral do contrato, não conheceu dos pedidos de atualização do preço e de danos morais e redimensionou a sucumbência com honorários de 20% sobre o valor da condenação ao patrono da recorrente e de 10% sobre o valor da causa ao patrono da recorrida, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC (fls. 293-291).

II - Da alegada violação aos arts. 47, 48 e 84 do Código de Defesa do Consumidor e aos arts. 927 e 944 do Código Civil

O cerne do recurso diz respeito à aplicação da multa contratual invertida em favor do consumidor nas hipóteses de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta. O Tribunal de origem fixou multa de 2% sobre o valor integral do contrato, com incidência única, fundamentando que "a incidência mensal, acrescida de juros de mora de 1%, aplica-se apenas no caso de mora do comprador no que tange ao adimplemento mensal das parcelas do contrato".

A recorrente sustenta que tal solução viola os princípios da isonomia e da interpretação mais favorável ao consumidor insculpidos no Código de Defesa do Consumidor, além de contrariar o princípio da reparação integral previsto no art. 944 do Código Civil, na medida em que estabelece tratamento assimétrico entre comprador e vendedor quanto à penalidade pelo inadimplemento contratual.

A matéria comporta análise exclusivamente de direito, já que as premissas fáticas foram adequadamente delimitadas pelo Tribunal *a quo*: (i) houve atraso injustificado de 16 meses na entrega do imóvel; (ii) o contrato estabelece multa de 2% sobre o valor da prestação em atraso, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, para o inadimplemento do comprador; (iii) o Tribunal inverteu a cláusula penal fixando multa única de 2% sobre o valor integral do contrato; (iv) o Tribunal vedou a cumulação com lucros cessantes com base no tema n. 970 desta Corte.

Esta Corte, no julgamento do Recurso Especial n. 1.635.428/SC, submetido ao rito dos recursos repetitivos e consolidado no tema n. 970, firmou 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".

O voto condutor do Ministro Luis Felipe Salomão no Recurso Especial n. 1.498.484/DF, paradigma invocado pela recorrente, consignou expressamente que a cláusula penal moratória em contratos de incorporação imobiliária possui "caráter compensatório, no tocante ao descumprimento de cláusula específica, a definidora do prazo de entrega", e que "nenhum dispositivo legal impede que as partes, a fim de evitar litígios e dar segurança ao contrato, prevejam os danos decorrentes da mora e estabeleçam a indenização capaz de compensá-los, por mês de atraso".

A questão que se coloca nos presentes autos não diz respeito à possibilidade de inversão da cláusula penal em favor do consumidor - matéria já pacificada nesta Corte -, mas sim à periodicidade de sua incidência quando invertida em desfavor do promitente vendedor.

O contrato celebrado entre as partes estabeleceu, em sua cláusula 4.2, que na hipótese de impontualidade no pagamento por parte da compradora, incidiriam

"juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% calculada sobre o valor da prestação em atraso". A previsão contratual vincula expressamente a penalidade ao inadimplemento de prestações mensais, estabelecendo a incidência da multa sobre cada parcela não paga no vencimento.

O Tribunal de origem, ao inverter a cláusula penal, modificou substancialmente sua estrutura de incidência, estabelecendo aplicação única do percentual de 2% sobre o valor integral do contrato, sob o fundamento de que a incidência mensal seria própria apenas do inadimplemento de parcelas pelo comprador.

Tal entendimento não se harmoniza com o princípio da interpretação mais favorável ao consumidor previsto no art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, nem com o princípio da vedação de cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, estabelecido no art. 51, inciso IV, do mesmo diploma legal. A inversão da cláusula penal destina-se precisamente a estabelecer equilíbrio na relação contratual, vedando que o contrato imponha penalidades apenas em desfavor do consumidor.

Se o contrato estabelece que o inadimplemento mensal de parcelas pelo comprador enseja multa de 2% sobre cada prestação não paga, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a aplicação do princípio da isonomia contratual exige que a inversão da cláusula penal observe a mesma lógica de incidência, sob pena de perpetuar-se tratamento assimétrico vedado pelo ordenamento jurídico consumerista.

A fixação de multa mensal em desfavor do comprador inadimplente e multa única em desfavor do vendedor inadimplente, quando ambos descumprem obrigações de natureza continuada no tempo - pagamento de parcelas mensais, de um lado, e entrega do imóvel no prazo contratual gerando privação da fruição por

período determinado, de outro -, estabelece precisamente a desvantagem exagerada que o art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor busca coibir.

O art. 84, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor estabelece expressamente que "a indenização por perdas e danos se fará sem prejuízo da multa". O Tribunal de origem, ao afastar a possibilidade de cumulação da multa única com lucros cessantes, aplicou o tema n. 970 sem considerar que a tese ali firmada pressupõe que a cláusula penal moratória esteja "estabelecida em valor equivalente ao locativo", o que demanda análise da adequação entre o montante da penalidade e os prejuízos efetivamente experimentados.

Esta Corte, no julgamento do Recurso Especial n. 2.025.166/RS, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 16/12/2022, reconheceu que "a melhor compreensão da tese fixada no tema n. 970 permite a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes para se obter a complementação da indenização quando, em se tratando de cláusula penal moratória, o valor de indenização previsto não se adeque ao valor minimamente esperado dos locativos".

O Tribunal de origem, ao estabelecer multa única de 2% sobre o valor do contrato para período de atraso que se estendeu por 16 meses, e simultaneamente vedar a cumulação com lucros cessantes sem proceder à análise da suficiência do valor fixado, aplicou inadequadamente o tema n. 970, deixando de observar que a vedação à cumulação não é absoluta, mas condicionada à equivalência entre a multa e os locativos presumidos.

A questão não demanda revolvimento de matéria fático-probatória vedado pela Súmula n. 7 desta Corte, mas sim adequada aplicação dos princípios e dispositivos do Código de Defesa do Consumidor às premissas fáticas já delimitadas pelo acórdão recorrido. Trata-se de definir, como questão de direito, se a inversão da

cláusula penal deve observar a mesma periodicidade estabelecida contratualmente para o inadimplemento do comprador, em atenção aos princípios da isonomia e da interpretação mais favorável ao consumidor.

Reconheço, portanto, a violação aos arts. 47 e 84, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, bem como ao art. 51, inciso IV, do mesmo diploma legal, na medida em que a decisão recorrida estabeleceu forma de incidência da cláusula penal invertida que rompe com o princípio da isonomia contratual, além de aplicar inadequadamente o tema n. 970 ao vedar a cumulação com lucros cessantes sem considerar a insuficiência manifesta da multa única para o período de 16 meses de atraso.

III - Da divergência jurisprudencial

A recorrente invoca divergência entre o acórdão recorrido e os julgados proferidos por esta Corte Superior no Recurso Especial n. 1.498.484/DF, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, e no Recurso Especial n. 2.025.166/RS, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

No Recurso Especial n. 1.498.484/DF, que integra o julgamento do tema n. 970, o voto condutor do Ministro Luis Felipe Salomão consignou que a cláusula penal moratória em contratos de incorporação imobiliária possui "caráter compensatório, no tocante ao descumprimento de cláusula específica, a definidora do prazo de entrega", e que "nenhum dispositivo legal impede que as partes, a fim de evitar litígios e dar segurança ao contrato, prevejam os danos decorrentes da mora e estabeleçam a indenização capaz de compensá-los, por mês de atraso".

O referido precedente reconhece expressamente a natureza mensal da compensação pelo atraso na entrega do imóvel, consignando que a cláusula penal tem por finalidade compensar "o prejuízo mensal causado pelo retardamento da

entrega". Tal entendimento contrasta com a solução adotada pelo Tribunal de origem, que fixou multa de incidência única sobre o valor do contrato.

No Recurso Especial n. 2.025.166/RS, esta Corte reconheceu que "a melhor compreensão da tese fixada no tema n. 970 permite a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes para se obter a complementação da indenização quando, em se tratando de cláusula penal moratória, o valor de indenização previsto não se adeque ao valor minimamente esperado dos locativos".

O precedente estabelece que a vedação à cumulação entre cláusula penal e lucros cessantes não é absoluta, mas condicionada à suficiência da multa para compensar os prejuízos decorrentes da impossibilidade de fruição do imóvel. O Tribunal de origem, ao vedar a cumulação sem proceder à análise da adequação entre o valor da multa única e os locativos presumidos para o período de 16 meses, aplicou inadequadamente a tese firmada no tema n. 970.

A divergência jurisprudencial está caracterizada. O acórdão recorrido adotou solução diversa daquela que vem sendo aplicada por esta Corte Superior em casos análogos, notadamente ao estabelecer incidência única da multa invertida quando a jurisprudência reconhece sua natureza mensal compensatória, e ao vedar a cumulação com lucros cessantes sem considerar a possível insuficiência da penalidade fixada.

IV - Conclusão

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido, determinando que a multa contratual invertida seja aplicada na forma de 2% sobre o valor atualizado do imóvel por mês de atraso,

acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, observando-se a isonomia com a penalidade estabelecida contratualmente para o inadimplemento do comprador, tudo a ser apurado em liquidação de sentença.

Redistribuem-se os ônus da sucumbência na origem, considerando-se a sucumbência recíproca reconhecida ao longo do processo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.107.213 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0398442-0

Número de Origem:

00096896420168212001 50001534120168212001

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TATIANE FONTOURA

ADVOGADO : RODRIGO MARQUES CESAR - RS067622

RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026