



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2543477 - BA (2024/0004679-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VIA AGORA BRASIL HOLDING LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA GARRIDO - BA018519
ANA PAULA DE CARVALHO LIMA - BA043766
AGRAVADO : VICTORIA ANDRADE LOBO
AGRAVADO : ALLANA ANDRADE LOBO
ADVOGADO : JOÃO LIMA DE SOUZA - BA026254

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL NO MOMENTO DA DEVOLUÇÃO. REVOLVIMENTO FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não houve ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. A Corte de origem concluiu que as provas apresentadas demonstraram que o apartamento manteve-se fora do estado físico de devolução esperado, por meses, por culpa exclusiva da agravante. Incidência, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

3. 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 (Tema 970/STJ).

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, *"é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ"* (REsp 2.025.166/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022).

5. Agravo conhecido. 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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao 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 dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2543477 - BA (2024/0004679-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VIA AGORA BRASIL HOLDING LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA GARRIDO - BA018519
ANA PAULA DE CARVALHO LIMA - BA043766
AGRAVADO : VICTORIA ANDRADE LOBO
AGRAVADO : ALLANA ANDRADE LOBO
ADVOGADO : JOÃO LIMA DE SOUZA - BA026254

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL NO MOMENTO DA DEVOLUÇÃO. REVOLVIMENTO FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não houve ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. A Corte de origem concluiu que as provas apresentadas demonstraram que o apartamento manteve-se fora do estado físico de devolução esperado, por meses, por culpa exclusiva da agravante. Incidência, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

3. 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 (Tema 970/STJ).

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, *"é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ"* (REsp 2.025.166/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022).

5. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial interposto por VIA ÁGORA BRASIL HOLDING LTDA., fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado (fl. 272):

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSTRUTORA. PROPRIETÁRIO. IMÓVEL. APARTAMENTO. LOCAÇÃO. STAND DECORADO. FINALIDADE. PERÍODO CONTRATUAL. LIMITE. EXACERBAÇÃO. ALUGUERES. MULTA. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VEDAÇÃO. PRINCÍPIO. INCIDÊNCIA. CORREÇÃO MONETÁRIA. I-GPM. SUBSTITUIÇÃO. IPCA. SENTENÇA. REFORMA PARCIAL. I – Regra geral, a multa moratória não impede que a parte prejudicada exija o adimplemento da obrigação principal ou indenização por eventuais perdas e danos decorrentes do mesmo inadimplemento que causou aquela multa. II – A mora das construtoras, contudo, tem sido tratada de forma diversa, conforme precedente identificado pelo tema 970 do Superior Tribunal de Justiça. III – A hipótese em exame diverge da situação do precedente vinculante referenciado, porquanto a não cumulação da multa contratual com os alugueres não adimplidos durante o período que excedeu o limite contratual ensejaria enriquecimento sem causa do locatário, caracterizando-se até mais vantajoso o inadimplemento, o que é vedado em nosso Ordenamento Jurídico, que veda o enriquecimento sem causa, o que torna inviável a alteração da condenação operada na sentença. IV – Devida, contudo, é a substituição, in casu, do índice de correção monetária utilizado na sentença para o IPCA, índice utilizado para reajustes do aluguel, o que denota ser melhor a sua utilização para refletir a correção monetária em relações locatícias, razão do acolhimento dessa pretensão recursal. RECURSO EM PARTE PROVIDO.”

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em suas razões recursais, a agravante alega violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015; 408, 410 e 411 do Código Civil; 333, I, do CPC/1973; e 373, I, do CPC/2015.

Sustenta, em síntese, que:

i) houve negativa de prestação jurisdicional, porque o acórdão não enfrentou pontos relevantes suscitados e os embargos de declaração foram rejeitados sem sanar a omissão, impondo-se o reconhecimento do prequestionamento ficto ou a invalidação do julgado.

ii) o atraso na devolução do imóvel não se comprovou adequadamente e decorreu de culpa exclusiva das autoras, razão pela qual a condenação em alugueres carece de suporte probatório e deve ser afastada.

iii) não é possível a cumulação da cláusula penal moratória prevista no contrato com a condenação em alugueres pelo mesmo fato, configurando dupla penalização indevida.

Contrarrazões foram apresentadas (fls. 389-397).

No agravo, afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

É o relatório.

VOTO

A pretensão recursal não merece prosperar.

A agravante aduz que houve negativa de prestação jurisdicional, uma vez que, ainda que opostos embargos de declaração, o eg. Tribunal de Justiça da Bahia deixou de se manifestar acerca de pontos da legislação federal que entende serem relevantes. Em contrapartida, extraem-se do acórdão recorrido os seguintes termos:

"Alega a Recorrente que existe impeditivo da cumulação da multa pelo inadimplemento (a não devolução do bem locado no prazo pactuado e a ocupação indevida do bem, por seis meses – mais precisamente cinco meses e 22 dias - sem pagar aluguel) e indenização por dano material.

Contudo, como regra, a multa moratória não impede que a parte prejudicada exija o adimplemento da obrigação principal ou indenização por eventuais perdas e danos decorrentes do mesmo inadimplemento que causou aquela multa.

Em recente precedente do Superior Tribunal de Justiça foi admitida a cumulação.

Vale conferir:

RÉCURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DESPROPORCIONALIDADE AO LOCATIVO. TEMA 970/STJ. DANOS MATERIAIS. RESSARCIMENTO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado em data anterior à publicação da Emenda Constitucional nº 125.

2. A controvérsia dos autos busca definir se é possível a pretensão de ressarcimento de perdas e danos desacompanhada da exigência da cláusula penal, nos casos de atraso na entrega de imóveis adquiridos na planta em que há cláusula penal moratória prevista no contrato, estabelecida em valor inferior ao equivalente do locativo.

3. 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 (Tema 970/STJ).

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ.

5. Em sendo possível a cumulação, é lícita a pretensão formulada exclusivamente quanto à reparação dos danos materiais, em respeito ao princípio dispositivo.

6. No caso concreto, a prescrição de cláusula penal moratória de 0,5% (meio por cento) sobre o valor pago se mostra desproporcional ao valor do locativo, tido normalmente entre 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) do valor do bem, motivo pelo qual é possível a pretensão de ressarcimento de lucros cessantes.

7. Recurso especial provido. (REsp n. 2.025.166/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022.)

A locação do bem, por cinco meses e 22 dias – já que houve atraso na devolução do bem, equivale ao quanto ajustado no contrato de locação, que foi por tempo determinado de seis meses e com valor de R\$34.096,23.

A multa prevista na cláusula sexta é de 30% do valor retro referenciado.

Assim, acaso firmada a condenação tão somente no pagamento da multa, haveria enriquecimento ilícito da Apelante, porquanto o seu inadimplemento sairia mais vantajoso que o próprio adimplemento, em detrimento do proprietário/locador.

Assim sendo, a sentença, com propriedade, admitiu a cumulação da multa com o pagamento de alugueres no período que excedeu o ajustado, afastando, contudo, o pagamento da indenização a título de dano moral pleiteada.

Ademais, o documento de id. 39757376 comprova que a vistoria não foi adiada por culpa das locadoras, mas o contrário, o apartamento manteve-se fora do estado físico de devolução esperado, por meses, por culpa exclusiva da Apelante." (fls. 282-283) [g.n.]

Como se vê, conquanto a parte recorrente afirme que houve omissão, o TJBA se manifestou quanto ao ponto e, inclusive, motivou a fundamentação com o entendimento desta Corte Superior.

Com efeito, os vícios a que se refere o artigo 1.022 do CPC são aqueles que recaem sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes, sendo certo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador. A propósito, na parte que interessa:

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE SOBREPARTILHA. ALEGAÇÃO, NAS RAZÕES DE RECURSO ESPECIAL, DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 458, II E 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. [...]

1. Não há que se falar em nulidade do acórdão por omissão, se este examinou e decidiu os pontos relevantes e controvertidos da lide e apresentou os fundamentos nos quais sustentou as conclusões assumidas.

[...]

(AgRg no AREsp 37.045/GO, QUARTA TURMA, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, julgado em 5/3/2013, DJe 12/3/2013) [g.n.]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. 2. MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO. PERICULUM IN MORA NÃO CONFIGURADO. MODIFICAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE OS ACÓRDÃOS EVIDENCIADA PELA APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Havendo a apreciação pelo Tribunal de origem de todas as matérias suscitadas pelas partes, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015.

2. Para modificar a conclusão do acórdão recorrido, que manteve o indeferimento do pedido de arresto cautelar dos bens dos recorridos em razão da ausência de comprovação do periculum in mora, seria imprescindível o reexame de todo o conjunto fático-probatório dos autos, procedimento inviável na via do especial (Súmula 7/STJ).

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame do recurso especial em relação ao dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso concreto.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1043856/SP, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 15/09/2017) [g.n.]

ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. ALEGAÇÃO DE APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DE DANOS MORAIS. DIREITO DE CULTO AOS MORTOS. VIOLAÇÃO A DIREITO DA PERSONALIDADE. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. AUTONOMIA DA PESSOA JURÍDICA. DISTINÇÃO DA PESSOA DOS SÓCIOS. INTRANSMISSIBILIDADE DO DIREITO. CARÊNCIA DE LEGITIMIDADE PARA A CAUSA.

1. O mero julgamento da causa em sentido contrário aos interesses e à pretensão de uma das partes não caracteriza a ausência de prestação

jurisdicional tampouco viola o art. 1.022 do CPC/2015. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. A regra que veda o comportamento contraditório ("venire contra factum proprio") aplica-se a todos os sujeitos processuais, inclusive os imparciais. Não é aceitável o indeferimento de instrução probatória e sucessivamente a rejeição da pretensão por falta de prova.

3. A pessoa jurídica não tem legitimidade para demandar a pretensão de reparação por danos morais decorrentes de aventada ofensa ao direito de culto aos antepassados e de respeito ao sentimento religioso em favor dos seus sócios.

4. Trata-se de direito da personalidade e, portanto, intransmissível, daí por que incabível a dedução em nome próprio de pretensão reparatoria de danos morais alheios.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1649296/PE, Rel. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/09/2017, DJe 14/09/2017) [g.n.]

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO À SAÚDE. FORNECIMENTO DE MEDICAMENTOS. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, À LUZ DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO, NA VIA ESPECIAL. SÚMULA 7/STJ. HIPÓTESE EM QUE A FAZENDA PÚBLICA FOI CONDENADA EM HONORÁRIOS DE ADVOGADO, FIXADOS, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, SEM DEIXAR DELINEADAS CONCRETAMENTE, NO ACÓRDÃO RECORRIDO, AS CIRCUNSTÂNCIAS A QUE SE REFEREM AS ALÍNEAS DO § 3º DO ART. 20 DO CPC/73. INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL, EM FACE DA INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7/STJ E 389/STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[...]

III. Não há falar, na hipótese, em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do acórdão proferido em sede de Embargos de Declaração apreciaram fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida.

[...]

IX. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 1046644/MS, Rel. Ministra **ASSUSETE MAGALHÃES**, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/09/2017, DJe 11/09/2017) [g.n.]

AGRAVO INTERNO. INTERPOSIÇÃO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA. DEPÓSITO JUDICIAL. ATUALIZAÇÃO PELO SALÁRIO MÍNIMO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA.

1. Considera-se improcedente a arguição de ofensa ao art. 1.022, I, do CPC/2.015 quando o decisum se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.

2. A contradição que autoriza a oposição dos embargos é aquela interna ao julgado, existente entre a fundamentação e a conclusão.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 187.905/SP, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016) [g.n.]

Ademais, não ocorreu, na hipótese vertente, vício ao art. 489 do CPC, notadamente porque, conforme demonstrado acima, o acórdão adotou fundamentação suficiente para o deslinde da controvérsia.

Impende ressaltar que *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Relator o eminente Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**, DJ de 12.12.1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Relator o eminente Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, DJ de 16.5.2005; REsp 685.168/RS, Relator o eminente Ministro **JOSÉ DELGADO**, DJ de 2.5.2005. Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 489, § 1º, DO CPC/2015 INEXISTENTE. DECISÃO FUNDAMENTADA EM PACÍFICA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ENTENDIMENTO CONTRÁRIO AO INTERESSE PARTE.

1. Ao contrário do que aduzem os agravantes, a decisão objurgada é clara ao consignar que a jurisprudência do STJ é remansosa no sentido de que o décimo terceiro salário (gratificação natalina) reveste-se de caráter remuneratório, o que legitima a incidência de contribuição previdenciária sobre tal rubrica, seja ela paga integralmente ou proporcionalmente.

2. O fato de o aviso prévio indenizado configurar verba reparatória não afasta o caráter remuneratório do décimo terceiro incidente sobre tal rubrica, pois são parcelas autônomas e de natureza jurídica totalmente diversas, autorizando a incidência da contribuição previdenciária sobre esta e afastando a incidência sobre aquela. Inúmeros precedentes.

3. Se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1584831/CE, Rel. Ministro **HUMBERTO MARTINS**, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/06/2016, DJe 21/06/2016) [g.n.]

Dessa forma, afasta-se a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Ainda, sustenta que não é devida a cumulação da multa contratual com o pagamento de aluguel, aduzindo que *"suposto atraso na devolução do imóvel decorreu do fato de que chamada a realizar a vistoria necessária para devolução do bem, a parte autora se negava a assinar o respectivo termo - os termos de vistoria em branco comprovam essa afirmação"* (fl. 370). Por outro lado, assinalou a Corte de origem:

"Ademais, o documento de id. 39757376 comprova que a vistoria não foi adiada por culpa das locadoras, mas o contrário, o apartamento manteve-se fora do estado físico de devolução esperado, por meses, por culpa exclusiva da Apelante." (fl. 279) [g.n.]

Assim sendo, percebe-se que o Tribunal Estadual, ao analisar o contexto fático-probatório, concluiu pela responsabilidade da agravante pelo atraso na devida entrega do imóvel. O

reexame fático é vedado em sede de recurso especial, situação que enseja a incidência da Súmula 7 do STJ. A propósito:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. 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).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1456759/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2019, DJe 03/02/2020) [g.n.]

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelos recorrentes quanto à existência de abusividade da cláusula contratual de seguro, bem como de venda casada demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1503980/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019) [g.n.]

Por fim, pleiteia a impossibilidade de cumular a condenação ao pagamento de cláusula penal com outra indenização. Nesse ponto, cumpre registrar que, embora a agravante apresente ementas, inclusive de minha relatoria, que afastam a cumulação, nenhuma demonstra similitude fática com o caso concreto. Ademais, as ementas invocadas versam sobre cláusula penal compensatória, ao passo que, na espécie, a Corte de origem reconheceu cláusula penal moratória. Aliás, no julgado, com alguma similitude fática em relação ao presente caso, a cláusula penal moratória foi fixada em valor equivalente ao locativo. Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MATERIAIS E CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. 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 (REsps 1635428/SC e 1498484/DF). 3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1771929/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2020, DJe 02/12/2020) [g.n.]

Na hipótese dos autos, contudo, a cláusula penal foi arbitrada no valor de 30% (trinta por cento), por força contratual, enquanto a outra indenização se deu tendo como parâmetro o período em que o imóvel permaneceu com a agravante, a despeito das disposições contratuais. Nesse diapasão o TJBA assim se manifestou:

"Assim, acaso firmada a condenação tão somente no pagamento da multa, haveria enriquecimento ilícito da Apelante, porquanto o seu inadimplemento sairia mais vantajoso que o próprio adimplemento, em detrimento do proprietário/locador.

Assim sendo, a sentença, com propriedade, admitiu a cumulação da multa com o pagamento de alugueres no período que excedeu o ajustado, afastando, contudo, o pagamento da indenização a título de dano moral pleiteada." (fls. 278-279)

Deveras, deve ser observada a jurisprudência desta Corte Superior quanto à legalidade de condenação simultânea por cláusula penal em valor diverso do locatício e à indenização em decorrência de valores proporcionais ao aluguel no período em que foi utilizado o bem. Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DESPROPORCIONALIDADE AO LOCATIVO. TEMA 970/STJ. DANOS MATERIAIS. RESSARCIMENTO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado em data anterior à publicação da Emenda Constitucional nº 125.

2. A controvérsia dos autos busca definir se é possível a pretensão de ressarcimento de perdas e danos desacompanhada da exigência da cláusula penal, nos casos de atraso na entrega de imóveis adquiridos na planta em que há cláusula penal moratória prevista no contrato, estabelecida em valor inferior ao equivalente do locativo.

3. 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 (Tema 970/STJ).

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970 /STJ.

5. Em sendo possível a cumulação, é lícita a pretensão formulada exclusivamente quanto à reparação dos danos materiais, em respeito ao princípio dispositivo.

6. No caso concreto, a prescrição de cláusula penal moratória de 0, 5% (meio por cento) sobre o valor pago se mostra desproporcional ao valor do locativo, tido normalmente entre 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) do valor do bem, motivo pelo qual é possível a pretensão de ressarcimento de lucros cessantes.

7. Recurso especial provido."

(REsp n. 2.025.166/RS, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022.)

Oportuno frisar, ainda, que o definido no Tema 970 deste Tribunal Superior, embora tenha em vista atrasos na entrega de imóveis em promessas de compra e venda, apenas veda a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes quando houver equivalência daquela com o valor do aluguel. Não se aplica, portanto, à espécie.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Se houver nos autos a prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.543.477 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0004679-3

Número de Origem:
03883849120138050001

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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 : VIA AGORA BRASIL HOLDING LTDA

ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA GARRIDO - BA018519

ANA PAULA DE CARVALHO LIMA - BA043766

AGRAVADO : VICTORIA ANDRADE LOBO

AGRAVADO : ALLANA ANDRADE LOBO

ADVOGADO : JOÃO LIMA DE SOUZA - BA026254

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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, 16 de dezembro de 2025