



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2133705 - SC (2024/0113507-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **NILSON ARNALDO DA SILVA**
ADVOGADO : **WILLIAN LUIS DA COSTA FLORES - SC019209**
RECORRIDO : **DMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **RICARDO INÁCIO BITTENCOURT - SC021783**
 FILIPPE PEDROSA LIMA - SC045955
 LAÍS BITTENCOURT MENDES - SC047989
 LIDIANE CARLA DE OLIVEIRA - PR110923

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. MORA NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. ART. 416 DO CC. TEMA N. 970 /STJ. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que reformou parcialmente sentença de procedência em ação indenizatória, limitando a condenação à cláusula penal moratória de 0,1% do valor do contrato por mês de atraso na entrega de imóvel, com termo inicial em 29/06/2018 e final em 12/08/2019, e vedando a cumulação com lucros cessantes.

2. A sentença de primeiro grau havia condenado a recorrida ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, desde o término do prazo de tolerância até a entrega das chaves.

3. O acórdão recorrido aplicou o art. 416, parágrafo único, do Código Civil e o Tema 970/STJ, entendendo que a cláusula penal moratória não apresentava desproporção excessiva em relação ao valor locatício, afastando a indenização suplementar por lucros cessantes.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se, em caso de atraso na entrega de imóvel, é possível a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, quando esta não apresenta equivalência com o valor locatício, à luz do art. 416 do Código Civil e do Tema 970/STJ.

III. Razões de decidir

5. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, promovendo segurança jurídica ao dispensar prova do dano. Contudo, quando a multa contratual se mostra insuficiente em relação ao valor locatício, é possível a cumulação com lucros cessantes, conforme o princípio da reparação integral do dano (art. 944 do Código Civil).

6. A jurisprudência do STJ, incluindo o Tema 970 e o REsp 2.025.166/RS, admite a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, sem afronta ao entendimento repetitivo.

7. No caso concreto, a cláusula penal moratória de 0,1% do valor do contrato por mês de atraso é manifestamente inferior ao valor locatício, justificando a condenação ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, conforme sentença de primeiro grau.

IV. Dispositivo e tese

Recurso especial provido para restabelecer a sentença de primeiro grau, condenando a recorrida ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2133705 - SC (2024/0113507-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **NILSON ARNALDO DA SILVA**
ADVOGADO : **WILLIAN LUIS DA COSTA FLORES - SC019209**
RECORRIDO : **DMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **RICARDO INÁCIO BITTENCOURT - SC021783**
: **FILIPPE PEDROSA LIMA - SC045955**
: **LAÍS BITTENCOURT MENDES - SC047989**
: **LIDIANE CARLA DE OLIVEIRA - PR110923**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. MORA NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. ART. 416 DO CC. TEMA N. 970 /STJ. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que reformou parcialmente sentença de procedência em ação indenizatória, limitando a condenação à cláusula penal moratória de 0,1% do valor do contrato por mês de atraso na entrega de imóvel, com termo inicial em 29/06/2018 e final em 12/08/2019, e vedando a cumulação com lucros cessantes.

2. A sentença de primeiro grau havia condenado a recorrida ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, desde o término do prazo de tolerância até a entrega das chaves.

3. O acórdão recorrido aplicou o art. 416, parágrafo único, do Código Civil e o Tema 970/STJ, entendendo que a cláusula penal moratória não apresentava desproporção excessiva em relação ao valor locatício, afastando a indenização suplementar por lucros cessantes.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se, em caso de atraso na entrega de imóvel, é possível a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, quando esta não apresenta equivalência com o valor locatício, à luz do art. 416 do Código Civil e do Tema 970/STJ.

III. Razões de decidir

5. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, promovendo segurança jurídica ao dispensar prova do dano. Contudo, quando a multa contratual se mostra insuficiente em relação ao valor locatício, é possível a cumulação com lucros cessantes, conforme o princípio da reparação integral do dano (art. 944 do Código Civil).

6. A jurisprudência do STJ, incluindo o Tema 970 e o REsp 2.025.166/RS, admite a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, sem afronta ao entendimento repetitivo.

7. No caso concreto, a cláusula penal moratória de 0,1% do valor do contrato por mês de atraso é manifestamente inferior ao valor locatício, justificando a condenação ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, conforme sentença de primeiro grau.

IV. Dispositivo e tese

Recurso especial provido para restabelecer a sentença de primeiro grau, condenando a recorrida ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por NILSON ARNALDO DA SILVA, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRETENSÃO RESSARCITÓRIA POR DANOS MATERIAIS. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA. PRETENSÃO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL ACERCA DO VALOR DA LOCAÇÃO. CONHECIMENTO OBSTADO. DECISÃO DE MÉRITO QUE SERÁ FAVORÁVEL À PARTE RECORRENTE QUANTO AO PONTO. ACOLHIMENTO DO PLEITO DEFENSIVO DE LIMITAÇÃO DOS DANOS MATERIAIS AO MONTANTE PREVISTO EM CLÁUSULA PENAL

MORATÓRIA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. EXEGESE DO ART. 488 DO CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO NESSE PARTICULAR. ARGUMENTO DE VIOLAÇÃO À AMPLA DEFESA. PRETENDIDA A PRODUÇÃO DE PROVA ORAL PARA A APURAÇÃO DA DATA DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO E OS MOTIVOS CAUSADORES DO ATRASO. NÃO ACOLHIMENTO. PODER DO MAGISTRADO DE INDEFERIR AS DILIGÊNCIAS INÚTEIS OU PROTETÓRIAS. PREFACIAL RECHAÇADA. APONTADA A EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. TESE DE IMPOSSIBILIDADE DE REPARAÇÃO DECORRENTE DO MESMO FATO. SUBSISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO AUTORIZADORA DE PEDIDO DE INDENIZAÇÃO SUPLEMENTAR NA AVENÇA. INTELIGÊNCIA DO ART. 416, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC E DO TEMA 970 DO STJ. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.” (e-STJ, fls. 210-211)

Os embargos de declaração opostos pela ré foram conhecidos e parcialmente acolhidos, com atribuição de efeitos modificativos, para sanar contradição e modificar a proporção da sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 287-286).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do seguinte dispositivo da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 416 do CC, c/c Tema 970/STJ, pois teria ocorrido interpretação que, na presença de cláusula penal moratória manifestamente inferior ao valor locatício, afastaria a reparação integral por lucros cessantes ao exigir previsão contratual específica; ao contrário, a orientação repetitiva permitiria que os lucros cessantes substituíssem ou complementassem a multa insuficiente, independentemente de cláusula expressa, para assegurar a recomposição do dano decorrente da mora.

O cotejo analítico foi realizado nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC, com indicação das circunstâncias comuns e da divergência jurisprudencial.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 299-306).

É o relatório.

VOTO

Da síntese fática.

Narra o recorrente que celebrou, em 07/06/2016, contrato de compromisso de compra e venda de unidade habitacional no Edifício Exclusive Residence, com prazo de entrega em 31/12/2017 e cláusula de tolerância de 180 dias; a mora teria ultrapassado 29/06/2018, com privação de fruição do bem e pedido de lucros cessantes à razão de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel.

A sentença julgou procedentes os pedidos para condenar a recorrida ao pagamento de aluguel mensal de 0,5% do valor atualizado do contrato, desde o término do prazo de tolerância até a entrega das chaves, com correção e juros, além de custas e honorários de 15% (e-STJ, fls. 212-214).

O acórdão recorrido reformou parcialmente a sentença para limitar a condenação à cláusula penal moratória de 0,1% do valor do contrato por mês de atraso, com termo inicial em 29/06/2018 e final em 12/08/2019, e redistribuiu os ônus sucumbenciais (e-STJ, fls. 216-217; 210-211). Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos para ajustar a proporção da sucumbência (80% autor, 20% ré) e manter honorários sobre o valor da condenação, observada a ordem preferencial do art. 85, § 2º, do CPC (e-STJ, fls. 285-286; 287).

Violação ao art. 416 do Código Civil. Tema n. 970/STJ.

A controvérsia posta nos autos busca definir se é possível reconhecer a indenização por lucros cessantes, em caso de atraso na entrega de imóvel, quando a cláusula penal moratória não guardaria equivalência com o valor locatício, independentemente de previsão contratual específica, à luz do art. 416 do CC e do Tema 970/STJ.

O pedido inicial foi julgado parcialmente procedente para condenar a recorrida ao pagamento do montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso na entrega do imóvel.

O Tribunal de origem aplicou, como *ratio decidendi*, o art. 416, parágrafo único, do CC, e concluiu pela inexistência de “excessiva desproporção” entre a multa de 0,1% ao mês e o locativo, vedando a indenização suplementar sem convenção e limitando a verba aos termos contratuais, por entender que não havia desproporção excessiva que justificasse um valor maior. A condenação de 0,1% ao mês foi estabelecida para o período de 29 de junho de 2018 a 12 de agosto de 2019, com correção e juros.

Com efeito, a decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, ao limitar a condenação à cláusula penal de 0,1%, conferiu uma interpretação que não apenas restringe o alcance do Tema 970/STJ, mas também viola a lógica do art. 416 do Código Civil. Ao negar a indenização suplementar sob o pretexto da ausência de convenção, o acórdão ignora que a jurisprudência do STJ, evoluiu para coibir que a cláusula penal se torne um salvo-conduto para o inadimplemento lucrativo, validando uma penalidade irrisória que não cumpre sua função de reparar o dano.

A tese repetitiva firmada no Tema 970/STJ, no REsp 1.635.428/SC (representativo), estabelece: “*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 própria fundamentação do acórdão repetitivo ressalta duas premissas relevantes ao caso: (i) a cláusula penal moratória prefixa perdas e danos para o adimplemento tardio, promovendo segurança jurídica ao dispensar prova onerosa do dano; e (ii) “*diferente seria a hipótese em que uma cláusula penal moratória se mostrasse objetivamente insuficiente, em vista do tempo da mora, a atrair a incidência do princípio da reparação integral, insculpido no art. 944 do CC*”.

Em reforço, o REsp 2.025.166/RS, concluiu pela possibilidade de ressarcimento de lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, inclusive admitindo a cumulação e, por respeito ao princípio dispositivo, a pretensão formulada exclusivamente quanto aos danos materiais:

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.
(STJ - REsp: 2025166 RS 2022/0282788-0, Relator.: **Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA**, Data de Julgamento: 13/12/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/12/2022 - destaqui)

Ignorar essa disparidade significa violar o princípio da reparação integral do dano e validar uma cláusula que, na prática, limita de forma excessiva o direito, tornando a penalidade irrisória frente ao prejuízo causado pela mora da construtora.

Portanto, a decisão do Tribunal de origem deve ser reformada para restabelecer a sentença de primeiro grau, que condenou a recorrida ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato, por ser a medida que efetivamente recompõe o prejuízo do adquirente e se alinha à correta interpretação da tese repetitiva.

Nesse contexto, deve-se reconhecer o direito do recorrente à reparação integral dos danos materiais sofridos, restabelecendo-se a sentença que condenou a recorrida ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, desde o término do prazo de tolerância até a entrega das chaves, nos termos do *decisum* de primeiro grau (e-STJ, fls. 212-214), em consonância com o art. 416 do CC e a tese firmada no Tema 970/STJ (REsp 1.635.428/SC).

Recurso especial conhecido e provido, para reformar a sentença e restabelecer a sentença de primeiro grau, inclusive quanto aos honorários advocatícios aplicados.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.133.705 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0113507-0

Número de Origem:
50032261920198240033

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NILSON ARNALDO DA SILVA

ADVOGADO : WILLIAN LUIS DA COSTA FLORES - SC019209

RECORRIDO : DMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RICARDO INÁCIO BITTENCOURT - SC021783

FILIFE PEDROSA LIMA - SC045955

LAÍS BITTENCOURT MENDES - SC047989

LIDIANE CARLA DE OLIVEIRA - PR110923

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 03 de novembro de 2025