



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2631313 - RJ (2024/0133237-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARIA VERA LUCIA SIMOES LESSA
AGRAVADO : SERGIO MURILIO LESSA
ADVOGADOS : EDNA DA SILVA CARDOSO - RJ164383
MARCELE RODRIGUES DE AGUIAR - RJ206634
VICTOR SILVA ROSA - RJ180044

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E CLÁUSULA PENAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso, mantendo acórdão que fixou indenização por danos morais devido ao atraso na entrega de imóvel por construtora/incorporadora.
2. A parte agravante alega que o acórdão não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, especialmente quanto aos parâmetros da indenização pela inversão da cláusula penal, que a condenação por danos morais foi mantida de forma presumida e que não caberia a inversão da cláusula penal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido deixou de analisar todos os argumentos deduzidos no processo, incorrendo em negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se a condenação por danos morais foi mantida de forma presumida, sem comprovação de circunstância excepcional que justifique a indenização e quanto à aplicação da inversão da cláusula penal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porquanto demanda reexame de matéria fático-probatória, a discussão acerca do valor da indenização pelo atraso na entrega do imóvel, a aplicação inversão da cláusula penal e a proporcionalidade do seu valor.

5. O prejuízo do promitente comprador é presumido quando o vendedor não entrega o imóvel no prazo acordado, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A análise dos argumentos deduzidos no processo deve ser clara e objetiva, sem necessidade de abordar todos os pontos levantados pelas partes. 2. A reavaliação de matéria fático-probatória é vedada em sede de recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. O atraso na entrega do imóvel gera prejuízo presumido ao promitente comprador."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022; CC, arts. 186 e 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, Temas n. 970 e 971.

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 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 19 de agosto de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2631313 - RJ (2024/0133237-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : MARIA VERA LUCIA SIMOES LESSA
AGRAVADO : SERGIO MURILIO LESSA
ADVOGADOS : EDNA DA SILVA CARDOSO - RJ164383
MARCELE RODRIGUES DE AGUIAR - RJ206634
VICTOR SILVA ROSA - RJ180044

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E CLÁUSULA PENAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso, mantendo acórdão que fixou indenização por danos morais devido ao atraso na entrega de imóvel por construtora/incorporadora.
2. A parte agravante alega que o acórdão não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, especialmente quanto aos parâmetros da indenização pela inversão da cláusula penal, que a condenação por danos morais foi mantida de forma presumida e que não caberia a inversão da cláusula penal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido deixou de analisar todos os argumentos deduzidos no processo, incorrendo em negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se a condenação por danos morais foi mantida de forma presumida, sem comprovação de circunstância excepcional que justifique a indenização e quanto à aplicação da inversão da cláusula penal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porquanto demanda reexame de matéria fático-probatória, a discussão acerca do valor da indenização pelo atraso na entrega do imóvel, a aplicação inversão da cláusula penal e a proporcionalidade do seu valor.

5. O prejuízo do promitente comprador é presumido quando o vendedor não entrega o imóvel no prazo acordado, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A análise dos argumentos deduzidos no processo deve ser clara e objetiva, sem necessidade de abordar todos os pontos levantados pelas partes. 2. A reavaliação de matéria fático-probatória é vedada em sede de recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. O atraso na entrega do imóvel gera prejuízo presumido ao promitente comprador."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022; CC, arts. 186 e 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, Temas n. 970 e 971.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) contra a decisão de fls. 456-461, que negou provimento ao agravo.

A parte agravante alega que a decisão monocrática concluiu pela inexistência de qualquer lacuna no acórdão recorrido, afastando a ofensa aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, ambos do CPC.

Afirma que o acórdão não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada, especialmente quanto aos parâmetros da indenização pela inversão da cláusula penal adotados pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos recursos repetitivos.

Sustenta que o acórdão manteve a condenação das agravantes ao pagamento de indenização por dano moral de forma presumida, sem esclarecer ter havido circunstância excepcional que comprove efetiva violação da personalidade dos agravados, o que é absolutamente contrário ao entendimento supramencionado, por expressa violação dos arts. 186 e 927 do CC.

Requer a reconsideração da decisão proferida monocraticamente ou a submissão ao colegiado.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 393.

É o relatório

VOTO

O recurso não merece prosperar.

A controvérsia diz respeito à alegação de que o acórdão recorrido não teria analisado todos os argumentos deduzidos no processo, especialmente quanto aos parâmetros da indenização pela inversão da cláusula penal.

A decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos assim expressos (fls. 456-461):

O recurso não comporta acolhimento.

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Verifica-se que o Tribunal de origem reconheceu a falha na prestação do serviço da construtora/incorporadora, consubstanciada no atraso na entrega do imóvel ao comprador, fixando indenização por danos morais. Confira-se (fls. 348-351):

[...]

Nesse contexto, a insurgência quanto ao valor da indenização, considerando que a Corte de origem fundamentou sua decisão no conjunto probatório dos autos, exigiria o reexame aprofundado de fatos e provas, o que é vedado pela jurisprudência do STJ, consubstanciada nas Súmulas n. 5 e 7. Da mesma forma, verificar se há proporcionalidade na aplicação da cláusula penal em desfavor da construtora demandaria reapreciação de matéria fático-probatório, o que é obstado pela Súmula n. 7 do STJ.

[...]

Conforme pontuado na decisão agravada, a alegação de que o acórdão não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, especialmente quanto aos parâmetros da indenização pela inversão da cláusula penal, não procede, pois a decisão foi fundamentada, de forma clara e objetiva, não havendo vício que nulifique o acórdão recorrido.

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação à análise dos argumentos deduzidos no processo, não há como afastar a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

De igual modo, não prospera o recurso no que se refere à alegação de que o acórdão manteve a condenação por danos morais de forma presumida. A decisão agravada esclareceu que o descumprimento do contrato pode acarretar

dano moral indenizável, com fundamento nas circunstâncias típicas que o pressuponham, e que, no caso, o atraso na entrega da unidade ultrapassou os limites da razoabilidade, gerando ansiedade, frustração e sofrimento.

Com relação à alegação de ofensa ao art. 413 do CC, a decisão agravada destacou que a substituição dos lucros cessantes pela inversão da cláusula penal em favor dos compradores, conforme o entendimento firmado no Tema n. 971 do STJ, não afasta a possibilidade de readequação judicial da multa fixada a título de cláusula penal, conforme o Tema n. 970 do STJ.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.631.313 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0133237-0

Número de Origem:

00039167220178190024 202424500673

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094**

AGRAVADO : MARIA VERA LUCIA SIMOES LESSA

AGRAVADO : SERGIO MURILIO LESSA

**ADVOGADOS : EDNA DA SILVA CARDOSO - RJ164383
MARCELE RODRIGUES DE AGUIAR - RJ206634
VICTOR SILVA ROSA - RJ180044**

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL**

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : MARIA VERA LUCIA SIMOES LESSA

AGRAVADO : SERGIO MURILIO LESSA

ADVOGADOS : EDNA DA SILVA CARDOSO - RJ164383
MARCELE RODRIGUES DE AGUIAR - RJ206634
VICTOR SILVA ROSA - RJ180044

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de agosto de 2025