SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2158753 - SE (2024/0264490-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUCOES S. A. EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494 GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829 MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806 PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609 RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242
RECORRIDO	:	MARIA LEITE SANTOS
ADVOGADO	:	BRUNO HENRIQUE LIMA DE OLIVEIRA - SE003548

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM DANOS MATERIAIS. CUMULAÇÃO INDEVIDA. TEMA N. 970 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR. RECURSO ESPECIAL 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 (Tema n. 970 do STJ).

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a fixação da indenização por danos morais decorrente de atraso na entrega de imóvel depende da demonstração da existência de circunstâncias excepcionais que extrapolam a esfera do mero inadimplemento contratual. Hipótese em que o acórdão do TJSE pautou a fixação da condenação por danos morais em elementos próprios de qualquer atraso de entrega do imóvel.

3. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA48292283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/06/2025 10:11:54
Publicação no DJEN/CNJ de 24/06/2025. Código de Controle do Documento: c5b9e804-c6ea-4c8d-918b-e85e504141ac

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de junho de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA48292283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/06/2025 10:11:54
Publicação no DJEN/CNJ de 24/06/2025. Código de Controle do Documento: c5b9e804-c6ea-4c8d-918b-e85e504141ac

RECURSO ESPECIAL Nº 2158753 - SE (2024/0264490-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUCOES S. A. EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494 GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829 MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806 PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609 RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242
RECORRIDO	:	MARIA LEITE SANTOS
ADVOGADO	:	BRUNO HENRIQUE LIMA DE OLIVEIRA - SE003548

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM DANOS MATERIAIS. CUMULAÇÃO INDEVIDA. TEMA N. 970 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. MERO DISSABOR. RECURSO ESPECIAL 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 (Tema n. 970 do STJ).

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a fixação da indenização por danos morais decorrente de atraso na entrega de imóvel depende da demonstração da existência de circunstâncias excepcionais que extrapolam a esfera do mero inadimplemento contratual. Hipótese em que o acórdão do TJSE pautou a fixação da condenação por danos morais em elementos próprios de qualquer atraso de entrega do imóvel.

3. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA48063510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:36:40
Código de Controle do Documento: 8029d797-d8bc-482e-b4f1-7d5ee00e258d

Trata-se de recurso especial interposto por NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (NORCON), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVIEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DECOMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - RETORNO AO ANDAMENTO DO FEITO - JULGAMENTO DO TEMAS 970 DO STJ - PRELIMINARES REJEITADAS - MÉRITO - ATRASO COMPROVADO - DANO MORAL DEVIDO - MINORAÇÃO - LUCROS CESSANTES - NÃO CONDENAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM LUCRO CESSANTE - TEMA 970 DOSTJ - RESSARCIMENTO COM VALORES DE ALUGUEL - POSSIBILIDADE - DANO EMERGENTE - NO CASO DOS AUTOS, HOUVE A CONDENAÇÃO EM DANOS MATERIAIS, CONSUBSTANCIADOS NOS ALUGUEIS PAGOS PELO ADQUIRENTE DO BEM NO PERÍODO DA MORA E NÃO EM LUCROS CESSANTES PRECEDENTE EM CASO IDÊNTICO DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Apelação Cível Nº 201400820003 - Relator(a): Ana Bernadete Leite de Carvalho Andrade - Julgado em 06/09/2022) - MANUTENÇÃO DA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.* (e-STJ, fl. 230).

Os embargos de declaração opostos por NORCON foram rejeitados (e-STJ, fls. 898-900).

Nas razões do recurso recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c*, da CF, NORCON apontou, a par de dissídio jurisprudencial, a violação dos arts. 186, 408, 409 e 927 do CC, alegando, em síntese, **(1)** a inviabilidade de cumulação de cláusula penal moratória com a condenação ao pagamento de lucros cessantes, conforme decidido pelo STJ, em recurso julgado pelo rito dos recursos repetitivos (Tema 970); **(2)** que o mero atraso na entrega do imóvel não configura dano moral, sendo necessária a demonstração de prejuízo; e **(3)** que requereu, outrossim, a gratuidade judiciária, conforme os arts. 98 e 99, § 3º, do CPC.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 990-1.003).

Recurso admitido na origem (e-STJ, fls. 1.121-1.128).

Em atenção ao despacho de fls. 1.156-1.157 (e-STJ), NORCON trouxe aos autos a documentação comprobatória de sua situação financeira às fls. 1.161-1.247 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA48063510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:36:40
Código de Controle do Documento: 8029d797-d8bc-482e-b4f1-7d5ee00e258d

O recurso merece provimento.

Esclareço, inicialmente, que os autos vieram a esta Corte após a determinação de retorno dos autos ao Tribunal sergipano para exame e julgamento da controvérsia à luz da decisão relativa ao Tema n. 970, julgada sob o rito dos recursos representativos de controvérsia.

(1) Da cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes

Quanto ao tema, TJSE assim decidiu:

> *Não há, portanto, vedação legal para a cumulação da cláusula penal moratória (multa) com qualquer outro dano decorrente da relação contratual, seja a que título for, pois decorrem de títulos jurídicos diversos.*
> *Deste modo, cabível a cumulação de indenização por dano material com a cláusula penal prevista no contrato.*
> *Quanto ao dano emergente, sustenta a apelante que a autora não comprovou ter direito a tal indenização. Vejamos.*
> *Analisando detidamente os autos, constato que a demandante juntou o contrato de locação (fls. 23/24) do período de 28/12/2012 a 27/12/2013 , porém só foram anexados recibos dos meses de julho e agosto (fls. 86 e 87), considerando que o termo inicial do atraso é 30/06/2013.*
> *Da mesma forma com relação ao contrato de locação de fls. 291/292, do período 20/01/2014 a 20/01/2015. Neste contrato a autora juntou os recibos de 20/01/2014 a 20/05/2014.*
> *Em sendo assim, entendo que cabe o ressarcimento pelos valores despendidos, in casu, dois meses de aluguel no valor de R$ 624,00 e cinco meses de R$ 800,00.* (e-STJ, fl. 514)

A eg. Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.635.428/SC, sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou a tese de que "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 n. 970).

Após o retorno dos autos à origem, a cumulação foi mantida com os seguintes fundamentos:

> *No que tange ao dano material de ressarcimento dos valores gastos a título de aluguel o STJ julgou o tema 970 que disciplina essa matéria e fixa 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”.*

Documento eletrônico VDA48063510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:36:40
Código de Controle do Documento: 8029d797-d8bc-482e-b4f1-7d5ee00e258d

> *Ocorre que, in casu, não houve condenação em lucros cessantes, mas apenas danos emergente, ou seja, ressarcimento da parte autora dos gastos decorrentes do pagamento de aluguel, em razão do atraso na entrega do imóvel.*
> *Assim, impende a condenação em danos emergentes nos exatos termos já decido no primeiro julgamento: [...].* (e-STJ, fl. 893)

Foi então interposto novo recurso especial, no qual NORCON sustenta a impossibilidade de cumulação de multa e perdas e danos, seja na modalidade de lucros cessantes ou danos emergentes, sob pena de *bis in idem* e enriquecimento ilícito da parte adversa.

Pelo que se dessume dos autos, o acórdão recorrido está dissonante do entendimento da Segunda Seção desta Corte, em recurso repetitivo, no sentido de que 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 (REsp 1.635.428/SC, Segunda Seção, DJe de 25/6/2019 - Tema n. 970).

No que se refere à cumulação de dano emergente com cláusula penal, o entendimento das duas Turmas de Direito Privado do STJ é de que, "havendo cláusula penal (moratória ou compensatória, a depender de cada caso) no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com danos emergentes ou lucros cessantes" (AgInt no REsp 1.710.524/SP, Terceira Turma, DJe de 14/8/2020).

Nesse sentido, vejam-se os seguintes julgados:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃOINDENIZATÓRIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOSMATERIAIS - GASTOS COM ALUGUÉIS. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM CLÁUSULAPENAL PREVISTA NO CONTRATO APENAS EM DESFAVOR DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DOENTENDIMENTO DO STJ. CONHECIMENTO DESSA MATÉRIA. POSSIBILIDADE. DEBATENOS AUTOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.635.428/SC, firmou que 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.*
> *2. Havendo "cláusula penal (moratória ou compensatória, a depender de cada caso) no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com danos emergentes ou lucros cessantes" (AgInt no REsp 1.710.524/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em10/8/2020, DJe 14/8/2020).*
> *[...]*
> *4. Agravo interno desprovido.*

Documento eletrônico VDA48063510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:36:40
Código de Controle do Documento: 8029d797-d8bc-482e-b4f1-7d5ee00e258d

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.879.335/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 29/3/2021, DJe de 6/4/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TERRENO. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENALCOM PERDAS E DANOS. IMPOSSIBILIDADE.
[...]
2. Não é possível cumular a cláusula penal compensatória com pedido de perdas e danos. Precedente.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 1.426.568/SC, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔASCUEVA, Terceira Turma, j. 31/8/2020, DJe de 3/9/2020)

No caso em análise, a sentença analisou a natureza da cláusula, demonstrando que foi pactuada sua incidência durante o período da mora em percentual sobre o valor atualizado do contrato:

Neste toar, caracterizado o atraso injustificado na conclusão da obra, vejo que o instrumento contratual é claro ao estabelecer no parágrafo segundo da cláusula trigésima terceira que "ocorrendo atraso injustificado na entrega da Unidade, por culpa da PROMITENTE VENDEDORA, por mais de 180 (cento e oitenta) dias úteis, ficará esta sujeita a pagar ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, após este prazo, multa de 0,01% (um centésimo porcento) ao dia, calculada sobre o preço total atualizado do contrato, por mês ou fração de mês(...)".
Logo, entendo que no caso vertente é devido o pagamento da referida multa diária pela requerida, no percentual de 0,01% do valor atualizado do contrato por mês ou fração de mês, computando-se como termo inicial do inadimplemento o dia 30 de julho de 2013, em que efetivamente foi ultrapassado o prazo de prorrogação contratual para a entrega do imóvel. (e-STJ, fls. 409-410)

É de ser reconhecida, portanto, a impossibilidade de cumulação da cláusula penal com as perdas e danos (danos emergentes), razão pela qual o acórdão recorrido comporta alteração.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.INADIMPLEMENTO. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO.INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO.
1. A Segunda Seção do STJ, ao fixar a tese no Tema Repetitivo 970, entendeu que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, quando estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

Documento eletrônico VDA48063510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:36:40
Código de Controle do Documento: 8029d797-d8bc-482e-b4f1-7d5ee00e258d

> *2. No presente caso, houve condenação em lucro cessante no valor do aluguel, de forma que não deve ser mantida a inversão da cláusula penal.*
> *3. Agravo interno provido, para excluir da condenação a cláusula penal.*
> (AgInt no REsp n. 1.872.993/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024)

Desse modo, havendo cláusula penal para o período da mora, afasta-se sua cumulação com indenização por danos materiais, adotada o Tribunal de origem.

(2) Do dano moral

Com relação ao dano moral pelo atraso na entrega de imóvel adquirido em construção, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do Resp n. 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

> *a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo elações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1426710/RS, Terceira Turma, julgado em25/10/2016, DJe 09/11/2016);*
> *b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ ,Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e,*
> *c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1637627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016,DJe 11/11/2016; AgRg no AResp 809935 /RS, DJe 11/03/2016; e, REsp1551968/SP, 2ª Seção, DJe 6/9/2016.*

Na hipótese vertente, a fundamentação do dano moral está justificada somente no descumprimento do prazo estabelecido no contrato para a entrega do empreendimento imobiliário, sem tecer nota adicional ao referido atraso que pudesse, para além dos danos materiais, causar grave sofrimento ou angústia a ponto de configurar verdadeiro dano moral.

Veja-se, nesse sentido, excerto do voto condutor da apelação:

> *Passemos ao dano moral.*
> *Em casos desse jaez, esta Corte já tratou de sumular a matéria correspondente ao atraso na entrega de imóvel, informando que os danos morais nesses acontecimentos são devidos, nos termos do Enunciado no. 12 desta Corte, citado anteriormente.*

Documento eletrônico VDA48063510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:36:40
Código de Controle do Documento: 8029d797-d8bc-482e-b4f1-7d5ee00e258d

> *"A meu sentir, os argumentos trazidos pela Construtora não elidem os danos sofridos por não se enquadrarem nas hipóteses de caso fortuito ou força maior. Deste modo, deve ser mantida a procedência da pretensão de indenização por dano moral requerida pelos autores e deferida no comando sentencial, inclusive por não haver prova nos autos acerca da entrega do bem até os dias atuais, embora passados mais de 6 (seis) anos da data fatal prevista no contrato".* (e-STJ, fl. 892).

Desse modo, inexistindo circunstância específica que seja capaz de provocar graves lesões à personalidade da recorrida, acompanho o recente entendimento firmado na Terceira Turma desta Corte, a fim de afastar a configuração do dano extrapatrimonial na hipótese dos autos, considerando que o dano moral exsurge de agressão à personalidade do ofendido, conforme julgamento do REsp 1.426.710 (Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe08/11/2016).

(3) Do pedido de gratuidade judiciária

Ademais, a jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea *c* do permissivo constitucional.

Quanto ao pedido de concessão de gratuidade de justiça, destaco que a recorrente somente a requereu nesta oportunidade.

A teor do disposto na Súmula n. 481 do STJ: *Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais*.

Verifica-se que foi comprovada a suscitada frágil condição financeira da recorrente, sendo, portanto, deferido o pedido, até prova em contrário.

Todavia, ainda que seja possível formular pedido de gratuidade de justiça a qualquer tempo, a concessão do benefício somente produzirá efeitos práticos para o futuro, de forma que a condenação em custas, despesas processuais e honorários advocatícios não pode mais ser elidida.

Nesse sentido:

> *PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECURSO ESPECIAL. PREPARO. INTIMAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO. DESERÇÃO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. EFEITOS EX NUNC. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. Não havendo a comprovação do recolhimento do preparo no ato da interposição do recurso, o recorrente será intimado para realizar o*

Documento eletrônico VDA48063510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:36:40
Código de Controle do Documento: 8029d797-d8bc-482e-b4f1-7d5ee00e258d

recolhimento em dobro no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de deserção.
2. É deserto o recurso quando a parte recorrente, intimada efetuar o recolhimento do preparo, não cumpre a diligência no prazo fixado. Aplicação da Súmula 187 desta Corte.
3. O benefício da gratuidade judiciária não tem efeito retroativo, de modo que a sua concessão posterior à interposição do recurso não tem o condão de isentar a parte do recolhimento do respectivo preparo. Desse modo, nem mesmo eventual deferimento da benesse nesta fase processual, descaracterizaria a deserção do recurso especial.
4. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 2.064.741/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado 6/6/2022, DJe 8/6/2022)

Assim, defiro o benefício da justiça gratuita exclusivamente para fins recursais, vedada a retroatividade.

Em face do exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para afastar a indenização os danos materiais concedida (aluguéis), devendo prevalecer apenas a cláusula penal para indenizar a adquirente pelo período da mora, e também para afastar os danos morais. Em razão da sucumbência parcial, condeno as partes ao pagamento de 50% das custas processuais e dos honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor da condenação.

É o voto.

Documento eletrônico VDA48063510 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/06/2025 15:36:40
Código de Controle do Documento: 8029d797-d8bc-482e-b4f1-7d5ee00e258d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.158.753 / SE

Número Registro: 2024/0264490-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00364354620138250001 201311001368 201600706803 201701912424 364354620138250001

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUCOES S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
		RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242
		PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609
		BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494
		MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
RECORRIDO	:	MARIA LEITE SANTOS
ADVOGADO	:	BRUNO HENRIQUE LIMA DE OLIVEIRA - SE003548

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

Documento eletrônico VDA48267324 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:33:55
Código de Controle do Documento: ab244bf8-ffbc-4218-a268-605cef567a85

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48267324 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:33:55
Código de Controle do Documento: ab244bf8-ffbc-4218-a268-605cef567a85