



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2159936 - RJ(2024/0276493-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
RECORRENTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
RECORRIDO : CRISTIANO BRAGA
ADVOGADO : RAFAEL ALEXANDRE DA SILVA CARNEIRO - RJ102077

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFINIÇÃO SOBRE DANO MORAL *IN RE IPSA* E INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, ao negar provimento à apelação da parte ré, manteve a inversão da cláusula penal em 2% ao mês e a condenação por danos morais. Em embargos de declaração, reconheceu-se a sucumbência recíproca.

2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão de cláusula contratual c/c indenização por danos materiais e morais, com pedidos de congelamento do saldo devedor, restituição de correção, cláusula penal por atraso na entrega, lucros cessantes e danos morais.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés solidariamente ao pagamento de R\$ 5.000,00 por danos morais, multa compensatória de 2% ao mês sobre o valor do contrato durante o atraso, além de despesas e honorários de 10%.

4. A Corte de origem manteve a sentença quanto à inversão da cláusula penal, ao dano moral e ao valor de R\$ 5.000,00, majorando honorários para 12%. Deu parcial provimento aos embargos para reconhecer a sucumbência recíproca, fixando custas em 50% para cada parte e honorários em 10% para cada patrono.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à tese de redução da cláusula penal, em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral *in re ipsa*, em afronta aos arts. 186 e 927 do CC; e (iii) saber se a cláusula penal invertida em 2% ao mês é excessiva, impondo redução equitativa à luz dos arts. 413 e 944 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão enfrentou, de modo suficiente, as questões essenciais e fundamentou a inversão da cláusula penal no Tema n. 971 do STJ.

7. Ocorreu ofensa aos arts. 186 e 927 do Código Civil, pois, conforme a jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel, por si só, não caracteriza dano moral e demanda comprovação de circunstâncias extraordinárias, inexistentes nos autos.

8. A Súmula n. 7 do STJ obsta a revisão do percentual da cláusula penal invertida, por demandar reexame de fatos e provas e das peculiaridades contratuais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC) quando o acórdão apresenta fundamentação suficiente e apta a resolver a controvérsia. 2. O atraso na entrega de imóvel não gera dano moral *in re ipsa* e exige comprovação de circunstâncias excepcionais, hipótese em que se afasta a condenação por danos morais. 3. A Súmula n. 7 do STJ impede a revisão do percentual da cláusula penal invertida”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II; CC, arts. 186, 413, 927 e 944.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.677.523/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgados em 7/5/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.746.693/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2.323.431/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.071.751/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024.

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 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2159936 - RJ(2024/0276493-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
RECORRENTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
RECORRIDO : CRISTIANO BRAGA
ADVOGADO : RAFAEL ALEXANDRE DA SILVA CARNEIRO - RJ102077

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFINIÇÃO SOBRE DANO MORAL *IN RE IPSA* E INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, ao negar provimento à apelação da parte ré, manteve a inversão da cláusula penal em 2% ao mês e a condenação por danos morais. Em embargos de declaração, reconheceu-se a sucumbência recíproca.
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão de cláusula contratual c/c indenização por danos materiais e morais, com pedidos de congelamento do saldo devedor, restituição de correção, cláusula penal por atraso na entrega, lucros cessantes e danos morais.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés solidariamente ao pagamento de R\$ 5.000,00 por danos morais, multa compensatória de 2% ao mês sobre o valor do contrato durante o atraso, além de despesas e honorários de 10%.
4. A Corte de origem manteve a sentença quanto à inversão da cláusula penal, ao dano moral e ao valor de R\$ 5.000,00, majorando honorários para 12%. Deu parcial provimento aos embargos para reconhecer a sucumbência recíproca, fixando custas em 50% para cada parte e honorários em 10% para cada patrono.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à tese de redução da cláusula penal, em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral *in re ipsa*, em afronta aos arts. 186 e 927 do CC; e (iii) saber se a cláusula penal invertida em 2% ao mês é excessiva, impondo redução equitativa à luz dos arts. 413 e 944 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão enfrentou, de modo suficiente, as questões essenciais e fundamentou a inversão da cláusula penal no Tema n. 971 do STJ.

7. Ocorreu ofensa aos arts. 186 e 927 do Código Civil, pois, conforme a jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel, por si só, não caracteriza dano moral e demanda comprovação de circunstâncias extraordinárias, inexistentes nos autos.

8. A Súmula n. 7 do STJ obsta a revisão do percentual da cláusula penal invertida, por demandar reexame de fatos e provas e das peculiaridades contratuais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC) quando o acórdão apresenta fundamentação suficiente e apta a resolver a controvérsia. 2. O atraso na entrega de imóvel não gera dano moral *in re ipsa* e exige comprovação de circunstâncias excepcionais, hipótese em que se afasta a condenação por danos morais. 3. A Súmula n. 7 do STJ impede a revisão do percentual da cláusula penal invertida”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II; CC, arts. 186, 413, 927 e 944.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.677.523/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgados em 7/5/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.746.693/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2.323.431/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.071.751/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., ambas em recuperação judicial, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do

Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação revisional de cláusula contratual c/c indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 562):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RESCISÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. APELO DA PARTE RÉ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL FIXADA EXCLUSIVAMENTE EM DESFAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. RECURSO REPETITIVO/STJ. MULTA DE 2% SOBRE O VALOR DO CONTRATO. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO MODICAMENTE FIXADO EM R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS) QUE NÃO MERECE REFORMA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE ABRITRADOS EM 10% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 85, § 2º, DO CPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 605):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. OMISSÃO SANADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. OCORRÊNCIA. NO MAIS, O ACÓRDÃO FOI DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. INOCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES DO ARTIGO 1.022 DO CPC. RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE, COM EFEITOS INFRINGENTES.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão, ao manter multa moratória de 2% ao mês, não enfrentou o pedido de redução para 0,5% sobre o valor efetivamente pago durante a mora e os embargos de declaração não sanaram a omissão, apesar de requerida;

b) 186 e 927 do Código Civil, pois o acórdão reconheceu dano moral *in re ipsa* pelo atraso na entrega do imóvel, quando o mero inadimplemento contratual não configurou ofensa a direito da personalidade e não houve circunstância excepcional demonstrada; e

c) 413 e 944 do Código Civil, porquanto a inversão da cláusula penal em 2% ao mês sobre o valor do contrato, durante todo o período de mora, mostrou-se manifestamente excessiva e desproporcional, devendo ser reduzida equitativamente ao parâmetro de 0,5% sobre o valor pago durante a mora.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade do acórdão por ausência de fundamentação e se considerem incluídos, nos termos do art. 1.025 do Código de Processo Civil, os pontos omitidos, com a reforma do acórdão recorrido para afastar a condenação por danos morais e a multa de 2% ao mês, reduzindo-se a cláusula penal ao patamar de 0,5% sobre o valor pago durante a mora. Requer ainda que o termo final da indenização não se projete até a entrega da unidade, em razão do plano de recuperação judicial.

Contrarrazões às fls. 686-691.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de revisão de cláusula contratual c/c indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou o congelamento do saldo devedor, a restituição de valores de correção, cláusula penal por atraso na entrega, lucros cessantes e danos morais.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés, solidariamente: a) ao pagamento de R\$ 5.000,00 a título de danos morais, com correção monetária a partir da sentença e juros de 1% ao mês desde a citação; b) ao pagamento de multa compensatória no valor correspondente

a 2% do valor do contrato, por mês de atraso na entrega da unidade, a ser apurada em liquidação de sentença; e c) ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor total da condenação.

A Corte de origem negou provimento à apelação da parte ré, mantendo a sentença quanto à inversão da cláusula penal em 2% ao mês, por reconhecer o dano moral, e ao valor de R\$ 5.000,00; majorou os honorários de sucumbência para 12% sobre o valor da condenação. Deu provimento parcial aos embargos de declaração com efeitos infringentes, para reconhecer a sucumbência recíproca, fixando custas em 50% para cada parte e honorários em 10% sobre o valor da condenação para cada patrono.

I - Arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC

No que se refere à alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, sustenta a parte recorrente que o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de enfrentar argumento relevante deduzido na apelação e reiterado nos embargos de declaração, consistente na necessidade de redução da cláusula penal ao patamar de 0,5% sobre o valor efetivamente pago durante a mora, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Aduz que, embora tenha provocado expressamente o Tribunal de origem por meio de embargos declaratórios, a omissão não teria sido sanada, subsistindo decisão desprovida de fundamentação adequada, em afronta aos dispositivos legais invocados.

Todavia, não assiste razão à parte recorrente.

Do exame dos autos, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou, de forma suficiente e coerente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, tendo adotado fundamentação clara no sentido de que, reconhecida a possibilidade de inversão da cláusula penal moratória, esta deveria ser aplicada nos mesmos moldes e valores estipulados contratualmente, isto é, no percentual de 2% ao mês,

em observância ao princípio da isonomia e à orientação firmada no Tema n. 971 do STJ. Ao assim decidir, o acórdão recorrido afastou, ainda que implicitamente, a pretensão de redução do percentual da penalidade por entender adequado o critério adotado na sentença.

De igual modo, ao apreciar os embargos de declaração, o Tribunal foi expresso ao consignar que não havia omissão quanto ao ponto suscitado, destacando que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes, sobretudo quando já tenha encontrado fundamento suficiente para a formação de seu convencimento. Ressaltou, ademais, que a decisão embargada enfrentara as questões relevantes à solução da controvérsia, inexistindo vício a ser sanado nos termos do art. 1.022 do CPC.

Nesse contexto, evidencia-se que não houve negativa de prestação jurisdicional, e sim mero inconformismo da parte com o entendimento adotado pelo Tribunal de origem. A circunstância de o acórdão não ter acolhido a tese defendida pela parte recorrente ou de não ter examinado, de forma pormenorizada, todos os argumentos por ela suscitados não configura, por si só, violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, desde que a decisão esteja devidamente fundamentada e apta a resolver a controvérsia, como ocorre na hipótese dos autos.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido apresenta fundamentação suficiente, ainda que contrária aos interesses da parte, não estando o julgador obrigado a se manifestar sobre todos os dispositivos legais invocados ou a rebater individualmente cada argumento deduzido. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. TESE AUTÔNOMA DE NATUREZA PROCESSUAL. CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS MODIFICATIVOS. RECURSO ESPECIAL ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Verifica-se omissão no acórdão embargado quanto à ausência de análise aos dispositivos processuais federais invocados no recurso especial, notadamente os arts. 489, § 1º, incisos IV e VI, e 1.022 do CPC, além dos arts. 1º da Lei n. 12.016/2009 e 4º, 7º e 10 do CPC. Ainda que tais fundamentos tenham sido implicitamente afastados pela conclusão de inexistência de direito líquido e certo, impõe-se o registro expresso de que a matéria foi enfrentada.

2. Não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando a decisão adota tese jurídica devidamente fundamentada, suficiente para a resolução integral da controvérsia, ainda que contrária aos interesses da parte.

3. O julgador não está obrigado a rebater um a um todos os argumentos ou dispositivos legais invocados, desde que os fundamentos utilizados sejam suficientes para embasar a conclusão adotada.

4. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos modificativos, a fim de conhecer em parte do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento, mantendo-se íntegros os demais fundamentos. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.677.523/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgados em 30/4/2025, DJEN de 7/5/2025.)

Assim, tendo o acórdão recorrido examinado a matéria de forma suficiente e fundamentada, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela recorrente, não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, razão pela qual o recurso especial não merece conhecimento quanto ao ponto.

II - Arts. 186 e 927 do CC

Afirma a parte recorrente que o acórdão recorrido reconheceu indevidamente a ocorrência de dano moral *in re ipsa* em razão do atraso na entrega do imóvel, em dissonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o mero inadimplemento contratual, por si só, não enseja compensação por danos morais, sendo indispensável a demonstração de circunstâncias excepcionais aptas a caracterizar efetiva lesão a direito da personalidade.

Nesse ponto, assiste razão à recorrente.

Conforme o acórdão recorrido, a condenação por danos morais foi mantida com fundamento genérico na frustração da legítima expectativa do adquirente, bem como na afirmação de que a situação teria ultrapassado o mero dissabor cotidiano, concluindo-se, de forma abstrata, pela configuração do dano moral na modalidade *in re ipsa*.

Contudo, não houve a indicação, no caso concreto, de circunstâncias excepcionais específicas que evidenciassem significativa e anormal ofensa a direito da personalidade do autor, limitando-se o Tribunal de origem a fundamentos genéricos, aplicáveis indistintamente a qualquer hipótese de atraso na entrega de imóvel.

Tal compreensão destoa da orientação pacífica desta Corte de que o atraso na entrega de unidade imobiliária não gera, automaticamente, dano moral indenizável, exigindo-se, para tanto, a comprovação de circunstâncias extraordinárias que transcendam o mero inadimplemento contratual.

Confirmam-se precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega de imóvel não enseja por si só o dever de indenizar danos de ordem moral. Precedentes.

2. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes- compradores. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.746.693/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 9/12/2021, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DE COISA CERTA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEIS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas caracterizadoras da lesão extrapatrimonial.

2. Na hipótese, as instâncias de origem apontaram atraso excessivo entre o efetivo pagamento (2012) e a entrega do imóvel (2021), de modo que a frustração da legítima expectativa do recorrido extrapolou o mero aborrecimento resultante do descumprimento contratual, acarretando significativa violação ao direito da personalidade, situação que comporta a compensação por danos morais. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.323.431/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023, destaquei.)

Como se observa, esta Corte distingue claramente duas situações: aquela em que o atraso na entrega do imóvel configura mero inadimplemento contratual, hipótese em que não há dano moral presumido; e aquela em que, em razão de circunstâncias excepcionais devidamente comprovadas, como atraso excessivo ou impacto relevante na esfera existencial do adquirente, fica caracterizada efetiva lesão a direito da personalidade.

No caso, entretanto, o acórdão recorrido não descreve nenhuma circunstância concreta que justifique a excepcionalidade da situação, tampouco demonstra de que forma o atraso teria ultrapassado o âmbito do mero aborrecimento, limitando-se a afirmar, de forma genérica, a ocorrência de frustração da expectativa do consumidor. Tal fundamentação, por si só, não é suficiente para caracterizar dano moral indenizável, nos termos da jurisprudência desta Corte.

Desse modo, ao reconhecer o dano moral como decorrência automática do atraso na entrega do imóvel, sem a devida demonstração de circunstâncias excepcionais, o acórdão recorrido violou os arts. 186 e 927 do Código Civil, razão pela qual o recurso especial merece provimento no ponto, para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

III - Arts. 413 e 944 do CC

Aduz a parte recorrente que o acórdão recorrido, ao manter a cláusula penal invertida no percentual de 2% ao mês sobre o valor total do contrato durante todo o período de mora, teria fixado indenização manifestamente excessiva e desproporcional, em desconformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Defende que, à luz da jurisprudência do STJ, a penalidade deveria ser reduzida equitativamente, especialmente porque a cláusula penal moratória, em regra, possui natureza indenizatória equivalente ao valor locativo, razão pela qual deveria ser limitada ao patamar de 0,5% sobre o valor efetivamente pago durante a mora.

Todavia, o recurso especial não comporta conhecimento nesse ponto.

Conforme se extrai do acórdão recorrido, o Tribunal de origem reconheceu a abusividade da previsão contratual de cláusula penal apenas em desfavor do consumidor e, com fundamento na orientação firmada no Tema n. 971 do STJ, entendeu cabível a inversão em desfavor da incorporadora, fixando-a nos mesmos moldes e valores estipulados contratualmente, ou seja, no percentual de 2% ao mês sobre o valor do contrato, em observância ao princípio da isonomia. Assim, a Corte local, ao analisar as peculiaridades do caso concreto, concluiu pela adequação do percentual adotado, não vislumbrando excesso ou desproporcionalidade na penalidade imposta.

Nesse contexto, a pretensão recursal de redução do valor da cláusula penal e de fixação de novo parâmetro indenizatório demanda necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, bem como das circunstâncias específicas do contrato celebrado entre as partes, a fim de aferir a eventual excessividade da penalidade e a extensão do prejuízo suportado, providência que é vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 desta Corte.

Ressalte-se que a verificação da razoabilidade do percentual fixado, da equivalência econômica da cláusula penal em relação ao prejuízo experimentado e da necessidade de sua redução equitativa, nos termos do art. 413 do Código Civil, pressupõe análise casuística dos elementos fáticos da demanda, o que não se compatibiliza com a estreita via do recurso especial. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CC. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Em observância aos parâmetros previstos no art. 413 do Código Civil, é possível a redução, equitativa e proporcionalmente, do montante da cláusula penal quando se mostrar excessivo. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.071.751/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 22/3/2024, destaquei.)

Dessa forma, incide na espécie o óbice da Súmula n. 7 do STJ, que impede o conhecimento do recurso quanto à alegada violação dos arts. 413 e 944 do Código Civil.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, mantidos, no mais, os termos do acórdão recorrido.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.159.936 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0276493-8

Número de Origem:

00724342020168190002 202425112054 724342020168190002

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

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 : JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

RECORRENTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

RECORRIDO : CRISTIANO BRAGA

ADVOGADO : RAFAEL ALEXANDRE DA SILVA CARNEIRO - RJ102077

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 18 de maio de 2026