



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2163035 - SP (2024/0295925-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : RICARDO FERREIRA GAZOLI
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP197980
INTERES. : PDG BARAO GERALDO INCORPORACOES SPE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA (TEMA 971/STJ). CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES NA HIPÓTESE DE MULTA NÃO EQUIVALENTE AO LOCATIVO (TEMA 970/STJ). DANO MORAL *IN RE IPSA*. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.002/STJ. ARTS. 389, 402, 403, 416, 479, 480 E 944 DO CC; ART. 373, I, DO CPC. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, interposto contra acórdão que, em ação declaratória cumulada com indenização por danos materiais e morais e repetição de indébito, reconheceu: devolução da comissão de corretagem; condenação por lucros cessantes de 0,5% ao mês entre o fim da tolerância e a entrega das chaves, com correção e juros desde a citação; possibilidade de cumulação com cláusula penal por não equivalência ao locativo; substituição do INCC pelo IGP-M após a tolerância; e dano moral *in re ipsa* em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a condenação em lucros cessantes pode ocorrer sem prova específica do prejuízo e se é admissível a cumulação com cláusula penal moratória, à luz do Tema 970/STJ; (ii) é possível a inversão da cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do adquirente, à vista dos arts. 479 e 480 do CC e do Tema 971/STJ; (iii) o reconhecimento do dano moral *in re ipsa* e o valor fixado violam o art. 944 do CC; (iv) o termo inicial dos juros de mora dos lucros cessantes deve ser a citação ou o trânsito em julgado; (v) estão presentes os requisitos de admissibilidade do especial, incluindo prequestionamento e ausência de necessidade de reexame de provas.

3. A condenação por lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega do imóvel, decorre da presunção de prejuízo do comprador e se calcula sobre o valor econômico do uso frustrado; a cláusula penal moratória

pode ser invertida em contratos de adesão para indenizar o inadimplemento do vendedor; a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes é possível quando a multa não equivale ao locativo; o dano moral se configura quando o atraso e suas circunstâncias transcendem o mero aborrecimento; os juros de mora incidem desde a citação em responsabilidade contratual.

5. Justifica-se tal conclusão porque (a) há orientação consolidada (Súmula 162 do Tribunal estadual e IRDR, Tema 5) pela presunção de lucros cessantes diante da privação injusta do uso; (b) o Tema 971/STJ autoriza a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, por arbitramento judicial; (c) o acórdão aplica a regra e a exceção do Tema 970/STJ, admitindo cumulação apenas porque a multa não é equivalente ao locativo; (d) o dano moral foi imposto com fundamentação específica quanto à frustração da legítima expectativa de moradia e ao aflitivo estado de angústia; (e) os juros de mora desde a citação derivam da natureza contratual da mora da vendedora, sendo inaplicável o Tema 1.002/STJ, restrito à rescisão por iniciativa do comprador.

4. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2163035 - SP (2024/0295925-1)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : RICARDO FERREIRA GAZOLI
ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933
THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP197980
INTERES. : PDG BARAO GERALDO INCORPORACOES SPE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA (TEMA 971/STJ). CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES NA HIPÓTESE DE MULTA NÃO EQUIVALENTE AO LOCATIVO (TEMA 970/STJ). DANO MORAL *IN RE IPSA*. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.002/STJ. ARTS. 389, 402, 403, 416, 479, 480 E 944 DO CC; ART. 373, I, DO CPC. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, interposto contra acórdão que, em ação declaratória cumulada com indenização por danos materiais e morais e repetição de indébito, reconheceu: devolução da comissão de corretagem; condenação por lucros cessantes de 0,5% ao mês entre o fim da tolerância e a entrega das chaves, com correção e juros desde a citação; possibilidade de cumulação com cláusula penal por não equivalência ao locativo; substituição do INCC pelo IGP-M após a tolerância; e dano moral *in re ipsa* em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a condenação em lucros cessantes pode ocorrer sem prova específica do prejuízo e se é admissível a cumulação com cláusula penal moratória, à luz do Tema 970/STJ; (ii) é possível a inversão da cláusula penal prevista apenas para o

inadimplemento do adquirente, à vista dos arts. 479 e 480 do CC e do Tema 971/STJ; (iii) o reconhecimento do dano moral *in re ipsa* e o valor fixado violam o art. 944 do CC; (iv) o termo inicial dos juros de mora dos lucros cessantes deve ser a citação ou o trânsito em julgado; (v) estão presentes os requisitos de admissibilidade do especial, incluindo prequestionamento e ausência de necessidade de reexame de provas.

3. A condenação por lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega do imóvel, decorre da presunção de prejuízo do comprador e se calcula sobre o valor econômico do uso frustrado; a cláusula penal moratória pode ser invertida em contratos de adesão para indenizar o inadimplemento do vendedor; a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes é possível quando a multa não equivale ao locativo; o dano moral se configura quando o atraso e suas circunstâncias transcendem o mero aborrecimento; os juros de mora incidem desde a citação em responsabilidade contratual.

5. Justifica-se tal conclusão porque (a) há orientação consolidada (Súmula 162 do Tribunal estadual e IRDR, Tema 5) pela presunção de lucros cessantes diante da privação injusta do uso; (b) o Tema 971/STJ autoriza a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, por arbitramento judicial; (c) o acórdão aplica a regra e a exceção do Tema 970/STJ, admitindo cumulação apenas porque a multa não é equivalente ao locativo; (d) o dano moral foi imposto com fundamentação específica quanto à frustração da legítima expectativa de moradia e ao aflitivo estado de angústia; (e) os juros de mora desde a citação derivam da natureza contratual da mora da vendedora, sendo inaplicável o Tema 1.002/STJ, restrito à rescisão por iniciativa do comprador.

4. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e PDG BARÃO GERALDO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. (PDG), com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, I Câmara de Direito Privado, de relatoria do Desembargador Alexandre Marcondes, assim ementado:

Compromisso de compra e venda. Ação de indenização por danos materiais e morais c.c. repetição de indébito. Sentença de parcial procedência. Irresignação das partes. Recurso das rés. Benefício da

justiça gratuita indeferido. Preparo recursal não recolhido. Deserção. Recurso do autor. Pagamento da comissão de corretagem indevidamente transferido ao adquirente (Tema Repetitivo 938 do STJ). Atraso na conclusão do empreendimento patente e incontroverso. Indenização por lucros cessantes devida no período compreendido entre a expiração do prazo de tolerância e a efetiva entrega do imóvel (Súmula nº 162 desta Corte e Tema 05 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000). Correção monetária. Substituição do INCC pelo IGP-M após a expiração do prazo de tolerância (Tema 08 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 e Súmula nº 163 desta Corte). Dano moral in re ipsa configurado. Indenização arbitrada em R\$ 15.000,00. Recurso do autor parcialmente provido, não conhecido o recurso das rés. (e-STJ, fls. 821 – 834).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, PDG apontou **(1)** violação dos arts. 389, 402, 403 e 416 do CC, ao sustentar a impossibilidade de condenação em lucros cessantes sem prova específica do prejuízo e de sua relação direta e imediata com o atraso na entrega do imóvel; **(2)** ofensa aos arts. 479 e 480 do CC, por vedar a inversão da cláusula penal prevista apenas contra o adquirente, sem anuência e em descompasso com a disciplina da revisão contratual; **(3)** violação do art. 373, I, do CPC, por suposta inversão do ônus da prova quanto aos alegados danos materiais e morais; **(4)** afronta ao Tema Repetitivo 970 do STJ, por permitir a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, quando a multa contratual indeniza o adimplemento tardio; **(5)** violação do art. 944 do CC, por reconhecer dano moral in re ipsa e por fixar valor que reputa excessivo, sem demonstração de lesão à personalidade; **(6)** definição equivocada do termo inicial dos juros de mora sobre os lucros cessantes, que, segundo a recorrente, deveriam incidir a partir do trânsito em julgado, com apoio no Tema Repetitivo 1.002 do STJ e no REsp 1.211.323/MS (e-STJ, fls. 837-858).

Houve apresentação de contrarrazões por RICARDO FERREIRA GAZOLI (RICARDO) defendendo a inadmissibilidade do especial por ausência de preenchimento dos pressupostos recursais, falta de prequestionamento, necessidade de revolvimento fático-probatório e ausência de violação a dispositivo de lei federal, pugnando, no mérito, pela manutenção integral do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 862-873).

É o relatório.

VOTO

Na origem, o caso cuida de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária no empreendimento Dot Home, em que o adquirente, RICARDO, ajuizou ação declaratória de abusividade de cláusulas contratuais cumulada com indenizatória por danos morais, materiais e lucros cessantes.

O Juízo de primeira instância reconheceu o atraso na entrega do imóvel; determinou a substituição do INCC pelo IGP-M sobre o saldo devedor no período compreendido entre a data prevista para entrega, acrescida do prazo de tolerância de 180 dias, e a efetiva entrega; aplicou a cláusula penal moratória em favor do adquirente, atualizada e com juros desde a citação; afastou danos morais e não acolheu a devolução da corretagem por ilegitimidade passiva (e-STJ, fls. 601-605).

Em apelação, o Tribunal estadual não conheceu do recurso da PDG por deserção, deu parcial provimento ao recurso do autor para reconhecer a devolução da corretagem por transferência indevida do encargo ao adquirente em desconformidade com o Tema 938 do STJ; fixar lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, no período entre o fim da tolerância e a entrega das chaves, com correção e juros de mora desde a citação, admitindo a cumulação com a multa contratual por entender não equivalente a locativo; manter a substituição do INCC pelo IGP-M após a tolerância e reconhecer dano moral *in re ipsa*, arbitrado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e majorar os honorários a 15% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 821-834).

O objetivo essencial do especial é afastar ou reduzir as condenações em lucros cessantes e danos morais; impedir a inversão da multa contratual; vedar a cumulação de multa e lucros cessantes; e alterar o termo inicial dos juros moratórios, além de suscitar óbices de admissibilidade.

Trata-se, portanto, de recurso especial interposto contra acórdão que: reconheceu a devolução da corretagem; fixou indenização por lucros cessantes de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato no período de mora; admitiu cumulação com multa contratual; substituiu o INCC pelo IGP-M após a tolerância; e condenou ao pagamento de danos morais.

O objetivo recursal é decidir se (i) é possível a condenação em lucros cessantes sem prova específica do prejuízo e se é admissível a cumulação com cláusula penal moratória, à luz do Tema 970 do STJ; (ii) pode o Judiciário inverter cláusula penal contratual prevista apenas para o inadimplemento do adquirente, à vista dos arts. 479 e 480 do CC; (iii) o reconhecimento de dano moral *in re ipsa* por atraso na entrega do imóvel violou o art. 944 do CC e, subsidiariamente, se o valor deve ser reduzido; (iv) o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre os lucros cessantes deve ser fixado na citação ou no trânsito em julgado; (v) estão presentes os requisitos de admissibilidade, inclusive o prequestionamento e a inexistência de necessidade de reexame de prova, para conhecimento do especial.

(1) Violação dos arts. 389, 402, 403 e 416 do CC

PDG sustentou que a condenação em lucros cessantes depende de prova específica e idônea do prejuízo, bem como da relação direta e imediata com o atraso na entrega do imóvel, não se tratando de *dano in re ipsa*. Argumentou que o ressarcimento por perdas e danos compreende somente o que efetivamente se perdeu e o que razoavelmente se deixou de lucrar, exigindo demonstração concreta, sob pena de admitir lucro hipotético vedado pela legislação civil. Com base em doutrina citada, aduziu que, não havendo comprovação de destinação do bem a locação, propostas ou valores de aluguel, não se pode presumir lucros cessantes; subsidiariamente, defendeu que, se mantida a condenação, o período deveria iniciar apenas após o prazo de tolerância e até o habite-se (e-STJ, fls. 841-847).

Ocorre que, no âmbito desta controvérsia, há orientação consolidada no Egrégio Tribunal estadual e menção expressa à jurisprudência do STJ nas decisões de origem, no sentido de que o atraso injusto na entrega de imóvel implica presunção de prejuízo e autoriza a condenação por lucros cessantes, dispensando prova específica de destinação locatícia ou de propostas de aluguel.

O acórdão recorrido, ao aplicar a Súmula 162 do próprio Tribunal, assentou que *Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio* (e-STJ, fls. 824/825).

Na mesma linha, o IRDR n.º 0023203-35.2016.8.26.0000, Tema 5, firmou que *o atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato [...]* (e-STJ, fls. 824/825).

A sentença também registrou a orientação do STJ de que, *nas situações em que há atraso injusto na transferência ou entrega da posse, há presunção relativa da existência de danos materiais na modalidade lucros cessantes* (REsp 1.633.274/SP), tendo, entretanto, adequado a cumulação conforme o Tema 970 (e-STJ, fls. 603/604).

À luz desses precedentes e da súmula específica, é correta a fixação de lucros cessantes, por presunção de prejuízo, afastando a exigência da prova pormenorizada do propósito de locação invocada pela recorrente, por contrariar a *ratio decidendi* firmada na jurisprudência aplicada no caso (e-STJ, fls. 824-828).

Confirmam-se, nesse sentido, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES . CABIMENTO. DANO MATERIAL PRESUMIDO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA

COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO ESPECIAL . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341 .138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (julgado em 9/5/2018 e publicado no DJe de 22/05/2018), concluiu que, "descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação", de modo que a indenização dos lucros cessantes deve ser calculada com base no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel, o que, no caso dos autos, será apurado em liquidação de sentença. 2. Divergência do acórdão recorrido com o entendimento desta Corte. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial interposto pela parte ora agravada . 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 2.324.609/SP, Re. Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 25/9/2023, QUARTA TURMA, DJe 28/9/2023 – sem destaques no original)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES DURANTE O PERÍODO DE MORA DO VENDEDOR . PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO DO PROMITENTE COMPRADOR. LUCROS CESSANTES. SÚMULA N. 5/STJ E 7/STJ . 1. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2 .302.194/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023. 2. As instâncias originárias entenderam, consoante análise do acervo fático-probatório, que houve a caracterização de lucros cessantes porque o credor razoavelmente deixou de lucrar, por efeito direto e imediato da inexecução da obrigação pelo devedor .3. Analisar meritoriamente o acerto ou não do julgamento do tribunal a quo, que embasou seu entendimento com fulcro na interpretação das cláusulas contratuais e dos fatos trazidos pelas partes litigantes, levaria à incursão no acervo fático-probatório, o que não é permitido no STJ, conforme teor das Súmulas n. 5/STJ e 7 /STJ. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 2.031.725/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 18/3/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 20/3/2024 – sem destaques no original)

No tocante ao período de incidência, a irresignação subsidiária de PDG igualmente não procede. O acórdão delimitou, de forma expressa, que:

A indenização por lucros cessantes é devida no período compreendido entre a expiração do prazo de tolerância e a efetiva entrega das chaves ao adquirente, com o acréscimo de correção monetária a partir dos respectivos vencimentos e juros de mora de 1% ao mês desde a citação (e-STJ, fls. 825/826).

Logo, a tese de que somente seria devida até o habite-se colide com a orientação vinculante local do IRDR, Tema 5, e com a moldura fática reconhecida, que privilegia a privação do uso até a disponibilização das chaves, e não a data administrativa do habite-se (e-STJ, fls. 824-828; 841-847).

Afastam-se, portanto, estas alegações.

(2) Ofensa aos arts. 479 e 480 do CC

No que tange à ofensa aos arts. 479 e 480 do Código Civil, a PDG afirmou ser indevida a inversão da cláusula penal originalmente prevista apenas para o inadimplemento do adquirente, sem sua anuência expressa, sob pena de revisão contratual em descompasso com a disciplina legal. Alegou que o Judiciário não pode impor à vendedora cláusula penal destinada ao comprador, sob o argumento de equidade, sem observância da vontade contratual e do contraditório; invocou, ainda, entendimento enunciativo sobre modificações contratuais equitativas condicionadas à manifestação das partes, reforçando que, à luz do Código de Defesa do Consumidor, eventual abusividade demandaria nulidade da cláusula e não sua aplicação invertida (e-STJ, fls. 845-848).

Todavia, no ponto, a orientação vinculante do Superior Tribunal de Justiça afasta a tese de que a inversão da cláusula penal moratória dependeria de anuência das partes ou configuraria revisão contratual incompatível com o regime legal. Com efeito, no julgamento do Tema Repetitivo 971, o STJ firmou a compreensão de que, em contratos de adesão firmados entre comprador e construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deve ela ser considerada para fixar a indenização pelo inadimplemento do vendedor, convertendo-se obrigações heterogêneas em dinheiro por arbitramento judicial, sem necessidade de concordância do fornecedor nem nulidade da cláusula, exatamente para recompor o equilíbrio contratual e a boa-fé objetiva (e-STJ, fls. 828/829).

O acórdão recorrido aplicou, de forma expressa, essa tese vinculante, assentando que a cláusula penal é passível de inversão e serve de parâmetro para indenizar o adimplemento tardio da obrigação da vendedora, razão pela qual a objeção fundada nos arts. 479 e 480 do CC não prospera, porquanto o mecanismo de inversão

não configura modificação contratual voluntária, mas técnica de tutela prevista na jurisprudência repetitiva, orientada pela função social do contrato e pela paridade de tratamento entre as partes em contratos de consumo (e-STJ, fls. 828/829).

Quanto à cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, a PDG invoca o Tema Repetitivo 970 do STJ. No entanto, a própria tese fixada estabelece a regra e a exceção: em regra, sendo a cláusula penal moratória equivalente ao locativo, afasta-se a cumulação; excepcionalmente, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos de mercado, é possível cumular, a fim de complementar a indenização pelos prejuízos do adimplemento tardio.

No caso concreto, o Tribunal estadual admitiu a cumulação exatamente porque a multa contratual não se mostrava equivalente ao valor locativo, amparando-se em precedentes do STJ que, à luz do Tema 970, reconhecem a possibilidade de cumulação quando a penalidade é aquém dos encargos locatícios, como decidido no REsp 2.025.166/RS (Terceira Turma, rel. ministro Ricardo Villas Bôas Cueva) e no AgInt no AREsp 1.997.393/RJ (Quarta Turma, rel. ministro Antonio Carlos Ferreira), ambos expressamente citados no acórdão (e-STJ, fls. 830/831).

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO EM DESFAVOR DA PROMITENTE-VENDEDORA. POSSIBILIDADE. AGRADO INTERNO PROVIDO. 1. A Segunda Seção desta Corte firmou tese contrária ao entendimento adotado pelo Tribunal de origem e assinalou que, "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema 971/STJ). 2. De outro lado, a Segunda Seção, igualmente em sede de recurso repetitivo, firmou entendimento 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/STJ n. 970). 3. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de reconhecer a possibilidade de o recorrente optar pela indenização pelo período de mora, tomando-se como parâmetro a cláusula penal moratória estabelecida apenas em benefício da incorporadora, mediante liquidação por arbitramento, afastando-se, nesse caso, a condenação ao pagamento de lucros cessantes.
(AgInt no REsp: 1.706.548/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 21/9/2020, QUARTA TURMA, DJe 8/10/2020 – sem destaques no original)

Desse modo, não há afronta ao Tema 970, pois a hipótese subsume-se à exceção admitida pela própria Corte Superior: cláusula penal sem equivalência locativa permite condenação cumulativa de lucros cessantes pelo período de mora, com os consectários fixados segundo a moldura fática reconhecida (e-STJ, fls. 828-831).

Em suma, a inversão da cláusula penal moratória decorre diretamente do Tema 971/STJ e não exige anuência das partes, afastando a pretensão de nulidade com base nos arts. 479 e 480 do CC; e a cumulação com lucros cessantes, longe de contrariar o Tema 970/STJ, foi corretamente admitida porque a multa contratual não se mostrou equivalente ao locativo, tal como assentado pela jurisprudência citada no próprio acórdão recorrido (e-STJ, fls. 828-831).

(3) Violação do art. 373, I, do CPC

A PDG apontou violação do art. 373, I, do Código de Processo Civil ao afirmar que houve indevida inversão do ônus probatório quanto aos supostos danos materiais e morais. Destacou que cabia a RICARDO demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, o que não ocorreu, e que a condenação em lucros cessantes e em danos morais foi proferida sem a necessária comprovação objetiva de prejuízo patrimonial ou de lesão à personalidade, contrariando a regra legal de distribuição do ônus da prova (e-STJ, fls. 846 e 853-856).

Entretanto, o acórdão recorrido reconheceu, com base em orientação consolidada, a presunção do prejuízo material decorrente do atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral *in re ipsa*, dispensando prova específica do propósito locatício ou de abalo concreto, sem operar qualquer inversão indevida do ônus probatório.

Em relação aos lucros cessantes, a I Câmara de Direito Privado aplicou a Súmula 162 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o Tema 5 do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n.º 0023203-35.2016.8.26.0000, expressamente afirmando que o atraso na entrega gera a obrigação de indenizar pela privação injusta do uso, com arbitramento da medida econômica em percentual sobre o valor atualizado do contrato; fixou o percentual de 0,5% ao mês no período entre o fim da tolerância e a entrega das chaves, com correção e juros desde a citação (e-STJ, fls. 824-828).

Quanto ao dano moral, assentou que o evento transcendeu o mero aborrecimento, reconhecendo-o *in re ipsa*, com arbitramento em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), e consectários definidos (e-STJ, fls. 829-833).

Nessas condições, não houve dispensa do ônus legal do autor; houve aplicação de presunções jurídicas assentadas em jurisprudência, de modo que a condenação não contrariou o art. 373, I, do CPC, mas, ao contrário, observou a regra de

distribuição do ônus probatório em consonância com as teses vinculantes e súmulas locais (e-STJ, fls. 824-833).

Ainda, no ponto específico da cláusula penal, o acórdão recorrido aplicou, de forma expressa, a tese firmada no Tema Repetitivo 971 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, em contrato de adesão entre comprador e construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, ela deve servir de parâmetro para fixar a indenização pelo inadimplemento do vendedor, com conversão das obrigações em dinheiro por arbitramento judicial; trata-se de técnica de recomposição do equilíbrio contratual, que dispensa anuência da fornecedora e não configura revisão contratual fora dos marcos legais (e-STJ, fls. 828/829).

Assim, a tese recursal de PDG, calcada em suposta inversão indevida do ônus da prova e vedação à inversão da cláusula penal, dissente do entendimento vinculante aplicado e não evidencia violação do art. 373, I, do CPC, pois a responsabilização decorreu de presunções jurídicas e de parâmetros normativos fixados pelo próprio STJ e pelo Tribunal estadual (e-STJ, fls. 824-833).

(4) Afronta ao Tema Repetitivo 970 do STJ

Em relação ao Tema Repetitivo 970 do STJ, a PDG asseverou afronta à tese vinculante ao permitir a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes. Para a PDG, a multa contratual, por ter natureza indenizatória e prefixar perdas e danos pelo adimplemento tardio, afasta, em regra, a cumulação com lucros cessantes; por isso, requereu o afastamento da condenação cumulativa, sob o argumento de que a decisão colegiada violou o entendimento consolidado pela Segunda Seção desta Corte (e-STJ, fls. 847-850).

Não obstante, o acórdão recorrido aplicou corretamente a regra e a exceção fixadas pela Segunda Seção, acima elucidadas. Consta expressamente que a cláusula penal moratória afasta a cumulação quando estipulada em valor equivalente ao locativo, mas admite-se a cumulação quando a multa não apresenta equivalência com os encargos locatícios, hipótese reconhecida nos autos, razão pela qual foram mantidas, conjuntamente, a multa e os lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, no período entre o fim da tolerância e a entrega das chaves (e-STJ, fls. 828-831). Nesse ponto, a conclusão do Tribunal estadual foi lastreada em precedentes do Superior Tribunal de Justiça, os quais afirmam que, não havendo equivalência locativa, não há afronta ao Tema 970 na cumulação, como explicitado, por exemplo, em julgados que admitem a condenação cumulativa quando a multa é aquém do valor de mercado dos encargos locatícios (e-STJ, fls. 830/831).

No que concerne ao dano moral, ainda que o Superior Tribunal de Justiça entenda que o mero atraso na entrega do imóvel, por si só, não configura dano moral e exija circunstâncias específicas que ultrapassem o mero dissabor do inadimplemento contratual, o acórdão recorrido identificou elementos concretos que transcenderam o simples aborrecimento, reconhecendo o dano in re ipsa e fixando a indenização em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), à luz dos parâmetros de proporcionalidade e razoabilidade do art. 944 do CC (e-STJ, fls. 832/833).

Nesse sentido, observe-se:

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA . REEXAME DE PROVAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ . 1. Não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado. 2. Ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer a ocorrência de julgamento extra petita por sua condenação ao pagamento da multa contratual pela inversão da cláusula penal, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, bem como o reexame das premissas fáticas da causa, o que não se admite em recurso especial, ante os óbices das Súmulas n . 5 e 7 do STJ. 3. **O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável. Contudo, também é pacífico o entendimento desta Corte superior de que o atraso na entrega por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável . Precedentes.** 4. **Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7/STJ .Agravado interno improvido.***

(AgInt no REsp 2.054.394/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 20/11/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 22/11/2023 – sem destaques no original)

Na moldura fática, registrou-se atraso patente, frustração de legítima expectativa de moradia e aflitivo estado de angústia, com privação injusta do uso do bem, fatores que o Tribunal entendeu suficientes para caracterizar ofensa aos direitos da personalidade e justificar reparação, alinhando-se, ademais, à jurisprudência local em casos de atraso expressivo em empreendimentos residenciais (e-STJ, fls. 821-833).

Em síntese, a manutenção do dano moral, e do respectivo *quantum*, decorreu da análise das circunstâncias específicas do caso concreto e não afronta o art. 944 do CC.

(5) Violação do art. 944 do CC

A PDG imputou violação do art. 944 do Código Civil, sob o fundamento de que houve reconhecimento de dano moral *in re ipsa* e fixação de valor excessivo sem demonstração de efetiva lesão aos direitos da personalidade. Defendeu que o atraso na entrega do imóvel configura mero descumprimento contratual, não bastando para caracterizar dano moral, e, subsidiariamente, pugnou pela redução do *quantum* indenizatório, à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, para evitar enriquecimento sem causa (e-STJ, fls. 848-855).

No entanto, o acórdão estadual reconheceu, com base em elementos concretos dos autos, que o atraso foi patente e incontroverso e que a conduta da PDG envolveu RICARDO em aflitivo estado de angústia, transcendendo o mero aborrecimento, razão pela qual considerou configurado o dano moral *in re ipsa* e fixou indenização em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), observando os parâmetros da proporcionalidade e da razoabilidade para aferição da extensão do dano (e-STJ, fls. 832/833).

O julgado expressamente consignou que a aquisição de imóvel é fato de relevo na vida das pessoas, que demanda grandes investimentos e representa, em regra, o alcance do sonho da casa própria; nesse contexto, a privação injusta do uso e a frustração da legítima expectativa justificam a reparação extrapatrimonial, com correção monetária a partir do arbitramento e juros de mora desde a citação (e-STJ, fls. 832/833).

Assim, a tese de que o atraso configuraria mero inadimplemento contratual, sem repercussão na esfera da personalidade, foi afastada pela fundamentação específica do acórdão recorrido, que sopesou culpa, extensão do prejuízo e situação econômica das partes, como requer o art. 944, *caput*, do CC (e-STJ, fls. 832-833; 848-855).

No tocante ao termo inicial dos juros de mora incidentes sobre os lucros cessantes, a pretensão de PDG de aplicá-los apenas a partir do trânsito em julgado não se ajusta à moldura do caso. O acórdão fixou os lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, no período entre o fim da tolerância e a entrega das chaves, com correção monetária a partir dos respectivos vencimentos e juros de mora de 1% ao mês desde a citação (e-STJ, fls. 828/829).

Tal definição decorre de responsabilidade contratual pela mora da promitente-vendedora e não de resolução por iniciativa do promitente comprador, razão pela qual não se aplica a tese do Tema 1.002/STJ invocada pela PDG; ao contrário, em hipóteses

de inadimplemento da construtora, os juros moratórios incidem desde a citação, como assentado no próprio acórdão e em harmonia com a orientação local consolidada (e-STJ, fls. 828-829; 848-857).

Vejam-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO . APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 . AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO . SÚMULA N. 283/STF. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA RECÍPROCA DAS PARTES . MORA EXCLUSIVA DOS COMPRADORES. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ . CONCORRÊNCIA DE CULPA. DEVOLUÇÃO PARCIAL DAS QUANTIAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ . RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO. CITAÇÃO . INAPLICABILIDADE DO TEMA REPETITIVO N. 1.002/STJ. SÚMULA N. 83/STJ. LUCROS CESSANTES. SÚMULA N. 83/STJ . DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA. [...]. 12. Quanto ao termo inicial dos juros moratórios sobre os valores a serem restituídos aos compradores, deve ser mantida a data da citação, pois trata-se de controvérsia relativa à responsabilidade contratual, além de que os adquirentes não foram os únicos responsáveis pela rescisão . Desse modo, é inaplicável o Tema Repetitivo n. 1.002/STJ, segundo o qual, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" . Nova incidência da Súmula n. 83/STJ. 13. De acordo com a jurisprudência do STJ, "há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves" (AgInt no REsp n. 1.792.742/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe 308/2019). Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ. 14. O dissídio jurisprudencial constituiu inovação recursal, por falta de arguição oportuna no especial. Ainda que assim não fosse, a divergência jurisprudencial não foi demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 284, 282, 256 e 283 do STF e 7 e 83 do STJ. 15. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.969.889/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgamento: 28/3/2022, QUARTA TURMA, DJe 31/3/2022 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO . LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PERCENTUAL. VALOR DO LOCATIVO . TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, na hipótese em que o atraso na entrega do imóvel ocorre por culpa do promitente vendedor, o prejuízo do promitente comprador é presumido, o que enseja o pagamento de lucros cessantes . 2. A fixação do percentual de 1% a título de lucros cessantes não se distancia da jurisprudência do STJ. Precedentes. 3 . O termo final para incidência dos lucros cessantes é a data da disponibilização da posse direta do imóvel ao promitente comprador. 4. No inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora os juros moratórios incidem a partir da citação, e a correção monetária desde a data do desembolso. 5 . Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 2.058.675/RN, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 24/6/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 26/0/2024 – sem destaques no original)

Em síntese, a fixação de dano moral em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) observou o art. 944 do CC em vista de circunstâncias fáticas que extrapolaram o mero dissabor (e-STJ, fls. 832/833), e o termo inicial dos juros de mora dos lucros cessantes, definido na citação, alinha-se ao regime da responsabilidade contratual pela mora da vendedora, não incidindo a tese do Tema 1.002/STJ, que versa sobre resolução por iniciativa do comprador (e-STJ, fls. 828-829; 848-857).

(6) Definição equivocada do termo inicial dos juros de mora sobre os lucros cessantes

A PDG sustentou definição equivocada do termo inicial dos juros de mora sobre os lucros cessantes, defendendo que deveriam incidir a partir do trânsito em julgado, com apoio no Tema Repetitivo 1.002 do STJ e no REsp 1.211.323/MS. Argumentou que a obrigação indenizatória somente se constitui com a decisão judicial definitiva, razão pela qual não se poderia fixar juros desde a citação em condenação por lucros cessantes decorrentes de atraso na entrega de imóvel; invocou, ainda, precedente do Tribunal estadual adotando a mesma diretriz (e-STJ, fls. 856/857).

Contudo, o acórdão recorrido, reconhecendo a responsabilidade contratual da PDG pelo atraso patente e incontroverso na entrega do imóvel, fixou expressamente os juros de mora desde a citação, no percentual de 1% ao mês, solução alinhada à

natureza da condenação por mora da promitente-vendedora e à privação injusta do uso do bem que enseja lucros cessantes, não havendo falar em constituição da obrigação apenas com o trânsito em julgado (e-STJ, fls. 825/826).

A sentença já havia determinado, no que toca à cláusula penal e aos consectários, a incidência dos juros de mora legais a partir da citação, diretriz mantida e ampliada pelo Tribunal estadual ao condenar, também, ao pagamento dos lucros cessantes no período de mora (e-STJ, fls. 603-605; 825-828).

A invocação do Tema 1.002 do STJ pela PDG não se ajusta à moldura da causa. Como a própria PDG delimitou, trata-se de tese aplicada às hipóteses de resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador, com restituição de valores segundo parâmetros específicos, em contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018; não é essa a situação vertente, na qual houve condenação por inadimplemento contratual da vendedora e fixação de lucros cessantes pela privação do uso do imóvel, razão pela qual o marco inicial dos juros permanece a citação, tal como decidido pelo Tribunal estadual (e-STJ, fls. 856-857; 825-828).

Em síntese, estando caracterizada a mora contratual da PDG, o acórdão corretamente fixou os juros de mora dos lucros cessantes desde a citação, sendo inaplicável o Tema 1.002 do STJ ao caso concreto, que não versa sobre resolução por iniciativa do comprador.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de RICARDO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.163.035 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0295925-1

Número de Origem:

10042952720148260114 202200166408

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

RECORRIDO : RICARDO FERREIRA GAZOLI

ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933

THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP197980

INTERES. : PDG BARAO GERALDO INCORPORACOES SPE LTDA

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025