



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2734911 - ES (2024/0327711-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LEONARDO APARECIDO ROSA DOS SANTOS
ADVOGADOS : THIAGO AARÃO DE MORAES - ES012643
RICARDO CARNEIRO NEVES JÚNIOR - ES016201
DANIELA CASTELO MARTINS KROEBEL - ES018913
LETICIA SILVA AMARAL - ES021098
AGRAVADO : LPS ESPIRITO SANTO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
AGRAVADO : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : ROSSI RESIDENCIAL SA
AGRAVADO : SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - ES022574
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - ES091263
JULIO DE CARVALHO PAULA LIMA - ES090461

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A ausência de oposição de embargos de declaração indicativos de omissão relevante e a existência de prévia manifestação expressa e fundamentada do Tribunal de origem sobre a questão alegadamente omitida afastam a alegação de negativa de prestação jurisdicional.
2. A jurisprudência do STJ não reconhece a existência de dano moral in re ipsa pelo mero atraso na entrega de imóvel, sendo necessária a comprovação de circunstâncias adicionais que demonstrem abalo moral significativo. No caso, não foi constatado prazo de atraso excessivo ou elementos que configurassem dano moral.
3. A cláusula penal moratória, quando fixada em valor equivalente ao locativo, tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, afastando a possibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme entendimento consolidado no Tema 970 do STJ.
4. A revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a inexistência de danos morais demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
5. Resultado do Julgamento: Recurso desprovido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2734911 - ES (2024/0327711-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LEONARDO APARECIDO ROSA DOS SANTOS
ADVOGADOS : THIAGO AARÃO DE MORAES - ES012643
RICARDO CARNEIRO NEVES JÚNIOR - ES016201
DANIELA CASTELO MARTINS KROEBEL - ES018913
LETICIA SILVA AMARAL - ES021098
AGRAVADO : LPS ESPIRITO SANTO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
AGRAVADO : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : ROSSI RESIDENCIAL SA
AGRAVADO : SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - ES022574
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - ES091263
JULIO DE CARVALHO PAULA LIMA - ES090461

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A ausência de oposição de embargos de declaração indicativos de omissão relevante e a existência de prévia manifestação expressa e fundamentada do Tribunal de origem sobre a questão alegadamente omitida afastam a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. A jurisprudência do STJ não reconhece a existência de dano moral in re ipsa pelo mero atraso na entrega de imóvel, sendo necessária a comprovação de circunstâncias adicionais que demonstrem abalo moral significativo. No caso, não foi constatado prazo de atraso excessivo ou elementos que configurassem dano moral.

3. A cláusula penal moratória, quando fixada em valor equivalente ao locativo, tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, afastando a possibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme entendimento consolidado no Tema 970 do STJ.

4. A revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a inexistência de danos morais demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. Resultado do Julgamento: Recurso desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LEONARDO APARECIDO ROSA DOS SANTOS, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo (TJ-ES), assim ementado (e-STJ, fls. 766-767):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE. REJEITADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. HABITE-SE. CLÁUSULA DE 180 (CENTO E OITENTA DIAS) DE PRORROGAÇÃO. NÃO APRESENTADA SITUAÇÃO EXCEPCIONAL APLICÁVEL. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR NO PERÍODO DE ATRASO. APENAS IGP-M. PRESCRIÇÃO TRIENAL PARA RESSARCIMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E TARIFA SATI. ACOLHIDA. CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DOS LUCROS CESSANTES. LEGALIDADE DA INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. DANOS MORAIS. NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1- Não prospera a alegação de intempestividade da apelação interposta às fls. 464/486, porquanto se aplica ao presente caso as regras do Código de Processo Civil de 1973, sendo certo que a mesma foi protocolada após a interposição de embargos de declaração e antes do julgamento dos aclaratórios, quando o prazo se encontrava interrompido, mostrando-se relevante considerar, ainda, que as respectivas razões de apelação foram ratificadas posteriormente.

2- Embora possa ser válida a cláusula contratual que prorroga por 180 (cento e oitenta) dias a entrega do imóvel, na hipótese sub examine tem-se que a ocorrência de fortes chuvas e eventual greve de trabalhadores da construção civil são fatores que se inserem no risco da atividade desempenhada pelas Requeridas/Apelantes, riscos estes perfeitamente presumíveis e que, por si sós, não afastam a responsabilidade das empresas do ramo da construção civil, caso haja atraso na entrega das unidades negociadas.

3 - Comporta parcial reforma a sentença no ponto em que determinou a restituição ao Requerente dos valores acrescidos ao saldo devedor a título de correção monetária e juros no período compreendido entre a data prevista para a expedição do habite-se e a data em que esse foi efetivamente expedido, devendo incidir no referido intervalo apenas o índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), tratando-se de mera recomposição do valor do imóvel;

4 - Revela-se aplicável a prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI) ou de atividade congênere, nos termos do art. 206, §

3o, IV, CC, e não a prescrição decenal, prevista no art. 205 do Código Civil, sendo certo que restou extrapolado o referido prazo entre o pagamento de tais despesas e o ajuizamento da demanda;

5 - As Construtoras Recorrentes foram condenadas a pagar a multa decorrente da inversão da cláusula penal, sendo indevida a sua cumulação com os lucros cessantes, conforme entendimento do c. STJ, devendo estes últimos ser extirpados da condenação exarada na sentença.

6 - Não prospera a alegação das Construtoras Apelantes no sentido de que seria impossível a inversão da aplicação da multa moratória (cláusula penal), porquanto o Tribunal da Cidadania, ao proferir o julgamento da Repercussão Geral (Tema 971), assentou a compreensão da possibilidade de inversão de cláusula penal quando há previsão de aplicação apenas para a hipótese de inadimplemento do adquirente, devendo, portanto, ser mantida a sua aplicação exarada na sentença, concernente na multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, conforme alíneas 'b' e 'c' da cláusula décima segunda do contrato (fls. 89/90), considerando-se o período compreendido entre a data prevista para expedição do habite-se e a data em que esse foi expedido;

7 - Quanto à necessidade de condenação das empresas Construtoras ao pagamento de indenização por danos morais, considero que o mesmo não comporta acolhimento, porquanto deixou o referido apelante de produzir prova que evidenciasse os elementos ensejadores da responsabilização pelo pagamento de danos morais, fator' preponderante na alegação de ocorrência de ilícito indenizável.

8- Preliminar de intempestividade rejeitada. Recursos conhecidos, sendo provido em parte o recurso das Construtoras e desprovido o recurso do Demandante.

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos artigos 6º, III, e 1.022, II, CPC/2015, além de divergência jurisprudencial.

Sustenta que os "acórdãos recorridos se mostram [nulos] de pleno direito, por ausência de valoração do acervo probatório constante dos autos, [...] pelo que se requer seja o presente recurso conhecido e provido para [anulá-los], a fim de que o tribunal se pronuncie sobre todas as provas constantes dos autos, causa de pedir e alegações que diferenciam o presente caso do caso julgado no RESP. 1.551.956". (e-STJ, fl. 850)

Afirma que "o acórdão recorrido considerou que o atraso na entrega da obra de 12 meses, porém entendeu que tal situação não seria capaz de configurar dano moral" (e-STJ, fl. 850), no que teria incorrido em divergência com a orientação jurisprudencial de outros tribunais.

Conclui afirmando que "o Tribunal de Origem compreendeu que não seria cabível cumular juros moratórios devidos pela Construtora em razão do atraso na conclusão da obra, com indenização por lucros cessantes, por incidência do entendimento fixado no tema repetitivo 970 do STJ. 49. É a cláusula penal que não pode ser cumulada com lucros cessantes, não os juros moratórios" (e-STJ, fl. 853), motivo pelo qual "requer seja conhecido e provido o presente recurso para condenar as recorridas ao pagamento de lucros cessantes por cada mês de atraso na entrega do imóvel". (e-STJ, fl. 854)

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 880/884).

É o relatório.

VOTO

Para que se configurasse a alegada omissão apta a ensejar a nulidade do acórdão estadual por ausência de manifestação sobre fatos da causa que afastariam a aplicação do Resp. 1.551.956, seria necessária a presença cumulativa dos seguintes requisitos: (a) o Tribunal de origem não se tenha pronunciado sobre o tema; (b) tenham sido opostos embargos de declaração; (c) tenha sido a questão levantada nas razões ou contrarrazões do agravo de instrumento ou da apelação; e (d) seja relevante para o deslinde da controvérsia.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. REQUISITOS PARA RECONHECER A OMISSÃO. QUESTÃO NÃO RELEVANTE. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. ART. 485, V, DO CPC/73. VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSITIVO DE LEI. ARTIGO NÃO INDICADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Para configurar omissão, é necessária a presença cumulativa dos seguintes requisitos: a) o Tribunal de origem não tenha se pronunciado sobre o tema; b) tenham sido opostos embargos de declaração; c) tenha sido a questão levantada nas razões ou contrarrazões do agravo de instrumento ou da apelação; e d) seja relevante para o deslinde da controvérsia.

2. Ausente relevância, à luz do caso concreto, da matéria tida por não apreciada, afasta-se a alegada omissão.

3. A suposta violação ao art. 485, V, do CPC/73, por violação a literal dispositivo de lei, exige seja declinado no recurso especial especificamente qual o artigo de lei que supostamente daria azo à rescisória, sob pena de deficiência na fundamentação, a ensejar a incidência da Súmula nº 284/STF.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1498690/RS, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017, g.n.)

No presente caso, além de haver manifestação expressa e fundamentada no acórdão recorrido sobre a aplicabilidade da tese oriunda do indigitado REsp 1.551.956 (e-STJ, fls. 775-776), sequer se constata referência em quaisquer dos dois embargos de declaração a seguir ali apresentados (e-STJ, fls. 782-788 e 815-818) pelo ora recorrente sobre qual ponto essencial teria sido omitido pelo acórdão.

Assim sendo, presente pronunciamento específico e fundamentado do Tribunal sobre o tema e ausente oposição de embargos de declaração indicativos de qual a omissão relevante constatada, afasta-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

O pleito de indenização por danos morais assim foi rejeitado pelo acórdão recorrido (e-STJ, fls. 777-778, grifei):

Por fim, no tocante ao pleito do segundo Recorrente (LEONARDO APARECIDO ROSA DOS SANTOS) quanto à necessidade de condenação das empresas Construtoras ao pagamento de indenização por danos morais, considero que o mesmo não comporta acolhimento, porquanto deixou o referido apelante de produzir prova que evidenciasse os elementos ensejadores da responsabilização pelo pagamento de danos morais, fator preponderante na alegação de ocorrência de ilícito indenizável.

É certo que a jurisprudência desta Corte rechaça a existência de dano moral in re ipsa apenas pelo atraso na entrega do imóvel. Não menos certo é que, agregando-se circunstâncias outras, além do atraso, indicativas do dano moral, tal como o excessivo prazo do atraso, a indenização torna-se cabível.

A conferir:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável. Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.676.370/MT, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025, grifei.)

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. ÁREA DE LAZER NÃO ENTREGUE. PROPAGANDA ENGANOSA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. REDUÇÃO DO VALOR ARBITRADO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel (AgInt no REsp n. 2.061.455/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023).

3. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Entretanto, o atraso expressivo extrapola o mero inadimplemento contratual, sendo passível de indenização por danos morais.

Precedentes.

4. Hipótese em que a situação em análise vai além do simples descumprimento contratual ou do atraso na entrega da obra, sendo legítima a condenação por danos morais.

5. A revisão do valor da indenização por danos morais encontra óbice na Súmula 7 do STJ, salvo quando manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica na hipótese.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.730.439/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 25/9/2025, grifei.)

Não merece, contudo, censura o entendimento das instâncias ordinárias porque não constataram excessivo o prazo do atraso, sequer tendo este prazo sido mensurado na sentença de primeira instância (e-STJ, fls. 501-502), com o que não se pode afirmar ter sido na ordem de um ano .

Ainda assim, porém, inexistiu nessa Corte Superior imposição de que atraso da ordem de um ano gere necessariamente danos morais indenizáveis, uma vez que a modificação de entendimento em sentido inverso das instâncias ordinárias, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a **Súmula 7** deste Pretório.

Quanto à cumulação de indenização por lucros cessantes com cláusula penal moratória (ou com os juros de mora correlatos, como destaca o recorrente), é certo que, em julgamento de recurso repetitivo (Tema 970), esta Corte estabeleceu que a cláusula penal tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, **se estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes**.

Segue o teor da tese aprovada para o Tema Repetitivo n. 970:

A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

A contrário senso, tem-se ser possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresentar equivalência com o valor locativo, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema 970.

É o que assim expressa esta Corte:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. MULTA MORATÓRIA QUE NÃO SE EQUIVALE A LOCATIVO NA HIPÓTESE. EXCEÇÃO CONSTANTE DA TESE FIXADA NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.635.428/SC. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. DANO MORAL. CARACTERIZADO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. A hipótese dos autos caracteriza exceção à regra estabelecida em precedente vinculante (REsp n. 1.635.428/SC), porquanto, no julgado, o Tribunal de origem esclareceu que a cláusula penal discutida não foi estabelecida em valor equivalente ao locativo, não sendo o caso de se aplicar o entendimento consolidado no Tema 970/STJ, pois não ficou configurado o alegado bis in idem. Logo, a revisão dessa conclusão esbarraria no óbice das Súmulas 5, 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem quanto à ocorrência de responsabilidade civil apta a gerar danos morais indenizáveis demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.090.156/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo n. 970 /STJ. Precedentes.

2. O benefício de gratuidade de justiça foi deferido com base na situação econômico-financeira do agravado, comprovada pela documentação acostada aos autos, produzindo efeitos quanto aos atos processuais relacionados ao momento do pedido ou aos posteriores a ele, não sendo admitida, portanto, sua retroatividade.

3. Os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados, em regra, com observância dos percentuais e da ordem de gradação da base de cálculo estabelecida pelo art. 85, § 2º, do CPC/2015, nos seguintes termos: 1º) com base no valor da condenação; 2º) não havendo condenação ou não sendo possível valer-se da condenação, por exemplo, porque irrisória, com base no proveito econômico obtido pelo vencedor; ou 3º) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa(REsp 1.746.072/PR, Rel. p/ acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/02/2019, DJe de 29/03/2019).

3.1.No presente caso, ausente condenação e não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, os honorários devem incidir sobre o valor atualizado da causa, razão pela qual merece prosperar o agravo interno no ponto.

4. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.894.191/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022)

No presente caso, acertada a compreensão da Corte de origem ao negar a cumulação dos lucros cessantes porque constatou expressamente de cláusula penal imposta **já fora fixada em valor correspondente ao locatício.**

A conferir (e-STJ, fls. 776-777, grifei):

No que tange à pretensão das construtoras para que seja afastada a condenação ao ressarcimento dos lucros cessantes, porquanto o Apelado não teria comprovado que sofreu tais prejuízos materiais, tenho que o argumento não procede.

Isso porque a iterativa jurisprudência deste Sodalício e do c. STJ se posicionam no sentido de que o atraso na entrega de unidade de empreendimento imobiliário impõe a condenação em lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo pelo adquirente.

Contudo, na hipótese sub examine, observo que as Recorrentes foram condenadas a pagar a multa decorrente da inversão da cláusula penal, sendo indevida a sua cumulação com os lucros cessantes, devendo estes últimos ser extirpados da condenação exarada na sentença.

[...]

Em continuação, observa-se que não prospera a alegação das Construtoras Apelantes no sentido de que seria impossível a inversão da aplicação da multa moratória (cláusula penal), porquanto o Tribunal da Cidadania, ao proferir o julgamento da Repercussão Geral (Tema 971), assentou a compreensão da possibilidade de inversão de cláusula penal quando há previsão de aplicação apenas para a hipótese de inadimplemento do adquirente, devendo, portanto,

ser mantida a sua aplicação exarada na sentença, concernente na multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, conforme alíneas 'b' e 'c' da cláusula décima segunda do contrato (fls. 89/90), considerando-se o período compreendido entre a data prevista para expedição do habite-se e a data em que esse foi expedido.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 15% para 16%.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.734.911 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0327711-2

Número de Origem:

00269952420118080048 269952420118080048

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LEONARDO APARECIDO ROSA DOS SANTOS

ADVOGADOS : THIAGO AARÃO DE MORAES - ES012643

RICARDO CARNEIRO NEVES JÚNIOR - ES016201

LETICIA SILVA AMARAL - ES021098

DANIELA CASTELO MARTINS KROEBEL - ES018913

AGRAVADO : LPS ESPIRITO SANTO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701

AGRAVADO : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : ROSSI RESIDENCIAL SA
NOME

AGRAVADO : SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - ES022574

HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - ES091263

JULIO DE CARVALHO PAULA LIMA - ES090461

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025