



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2168047 - BA (2024/0332597-4)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : FATOR REALTY PARTICIPACOES LTDA
RECORRENTE : QUADRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO VILASBOAS BORGES - BA041937
MAURÍCIO SAMPAIO CAMPOS FILHO - BA037374
RICARDO GESTEIRA RAMOS DE ALMEIDA - BA020328
ANDRÉ BRANDÃO FIALHO RIBEIRO - BA022894
RODRIGO DO VALLE OLIVEIRA - BA035038
RECORRIDO : FABIANO OLIVEIRA BORGES
RECORRIDO : SORAIA COUTINHO RODRIGUES
ADVOGADOS : HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056
MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TEMA 970/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ATRASO EXCESSIVO. VALOR. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.635.428/SC, sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou a tese de que “A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes” (Tema 970/STJ).

2. Hipótese em que, havendo cláusula penal estipulada em contrato, fixando indenização em patamar razoável, deve ser mantida a condenação somente ao pagamento da multa contratual, no percentual já previsto, afastando-se a condenação em lucros cessantes. Precedentes.

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 atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Não obstante esta Corte Superior já tenha reconhecido que o simples inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel é incapaz, por si só, de gerar indenização por danos morais, forçoso reconhecer que no caso em concreto configurou-se a lesão extrapatrimonial, pois o atraso foi excessivo.

5. A revisão do *quantum* indenizatório fixado a título de danos morais demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.

Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.

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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2168047 - BA (2024/0332597-4)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : FATOR REALTY PARTICIPACOES LTDA
RECORRENTE : QUADRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO VILASBOAS BORGES - BA041937
MAURÍCIO SAMPAIO CAMPOS FILHO - BA037374
RICARDO GESTEIRA RAMOS DE ALMEIDA - BA020328
ANDRÉ BRANDÃO FIALHO RIBEIRO - BA022894
RODRIGO DO VALLE OLIVEIRA - BA035038
RECORRIDO : FABIANO OLIVEIRA BORGES
RECORRIDO : SORAIA COUTINHO RODRIGUES
ADVOGADOS : HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056
MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TEMA 970/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ATRASO EXCESSIVO. VALOR. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.635.428/SC, sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou a tese de que “A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes” (Tema 970/STJ).

2. Hipótese em que, havendo cláusula penal estipulada em contrato, fixando indenização em patamar razoável, deve ser mantida a condenação somente ao pagamento da multa contratual, no percentual já previsto, afastando-se a condenação em lucros cessantes. Precedentes.

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 atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Não obstante esta Corte Superior já tenha reconhecido que o simples inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel é incapaz, por si só, de gerar indenização por danos morais, forçoso reconhecer que no caso em concreto configurou-se a lesão extrapatrimonial, pois o atraso foi excessivo.

5. A revisão do *quantum* indenizatório fixado a título de danos morais demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.

Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por FATOR REALTY PARTICIPAÇÕES LTDA. e QUADRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA.

O julgado deu provimento em parte ao recurso de apelação dos recorridos para majorar a indenização por danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e negou provimento ao recurso dos recorrentes nos termos da seguinte ementa (fl. 466):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. MERITO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. RESCISÃO DO PACTO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA PELO PRAZO DE 180 DIAS. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA CLAUSULA PENAL COM OS LUCROS CESSANTES. ENTENDIMENTO FIRMADO EM SEDE DE JULGAMENTO SOB A TÉCNICA DOS RECURSOS REPETITIVOS (ART. 1.036 DO CPC) — TEMA 970. PERCENTUAL DOS LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO. TERMO FINAL. AJUIZAMENTO DA AÇÃO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. MAJORAÇÃO. SUCUMBENCIA — RECÍPROCA. DIVISÃO DO PAGAMENTO DAS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ENTRE AS PARTES. PERCENTUAL ARBITRADO. DEVIDA OBSERVÂNCIA DOS PARÂMETROS PREVISTOS NO ART. 85, §2º, DO CPC. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DAS RÉS NÃO PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 510-532).

No presente recurso especial, os recorrentes alegam violação dos arts. 416, parágrafo único, do CC e 8º do CPC, ao passo que apontam divergência jurisprudencial.

Sustentam, em síntese, que, "ao manter os termos da sentença no que diz respeito à fixação de indenização mensal no valor de 0,5% ao mês incidente sobre o valor atualizado do imóvel, o decisum ora recorrido deixou de levar em consideração que

existe cláusula penal expressamente pactuada entre as partes prevendo multa no percentual de 0,3% ao mês sobre o saldo credor, a título de indenização em caso de atraso na entrega do imóvel" (fl. 541).

Aduzem, outrossim, que o Tribunal de origem não observou a razoabilidade e proporcionalidade quando da fixação da penalidade.

Por fim, pedem atribuição de efeito suspensivo.

Os recorridos apresentaram contrarrazões às fls. 584-598.

Para verificar a possibilidade de juízo de retração nos termos do art. 1.030, inciso II, do CPC, em decorrência do julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.635.428/SC, em que restou fixada a tese referente ao Tema 970/STJ, o TJBA manteve o julgado nos termos da seguinte ementa (fls. 610-611):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. ART. 1.030, II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA MULTA MORATÓRIA E DOS LUCROS CESSANTES. INCIDÊNCIA EM MOMENTOS DISTINTOS. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA. PRECEDENTES DA CORTE CIDADÃ. AUSÊNCIA DE DIVERGÊNCIA ENTRE O ARESTO PARADIGMA E O CASO EM DESTRAQUE. ACÓRDÃO MANTIDO.

1. O cerne da matéria posta a acerto no presente situa-se no campo de examinar eventual discrepância entre o quanto assentado pela Turma Julgadora desta Quinta Câmara Cível e o entendimento consignado pelo STJ, no Tema 970.

2. No caso sob análise, o acórdão foi devidamente fundamentado, baseando-se, inclusive, nos Temas 970 e 971 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Sobre a matéria, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento segundo o qual “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”.

4. No caso concreto foi reconhecida a possibilidade de aplicação da multa moratória pelo atraso na entrega do imóvel, no montante de 2% sobre o valor do imóvel, cumulada com os lucros cessantes no montante mensal de 0,5% sobre o valor do imóvel, inexistindo equivalência entre a penalidade aplicada e os danos materiais reconhecidos.

5. Veja-se que o momento de incidência da multa pela mora (2%) e dos lucros cessantes (0,5%) são distintos, inexistindo bis in idem: a multa é aplicada uma única vez, em decorrência do atraso na entrega da unidade; já os lucros cessantes são aplicados mensalmente, devido à manutenção do estado de mora pela construtora.

6. Não se coaduna, assim, o paradigma julgado sob a técnica dos recursos repetitivos e o apelo apreciado por esta eg. Câmara, de forma que a sua manutenção integral é medida que se impõe.

7. Acórdão mantido.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 686-695).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A irresignação merece prosperar em parte.

A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.635.428/SC, sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou a tese de que “A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes” (Tema 970/STJ).

Nos moldes do Tema 971/STJ, 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. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Assim, havendo cláusula penal estipulada em contrato, no sentido de prefixar a indenização em patamar razoável, deve ser mantida a condenação somente ao pagamento da multa contratual, no percentual já previsto.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL. TEMA N. 970 DO STJ. SÚMULA N. 568 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N.S 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação declaratória de abusividade e nulidade de cláusulas contratuais cumulada com indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega da obra.

2. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes (Tema n. 970 do STJ).

3. Ademais, a conclusão do acórdão recorrido decorreu da interpretação de cláusula contratual, bem como do juízo de equidade realizado pelo órgão julgador, a fim de obter o valor adequado e proporcional ao período da mora, razão pela qual a pretensão de rever a convicção alcançada pela Corte local também esbarra nos óbices das Súmulas n.s 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.181.149/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. FIXAÇÃO POR APRECIÇÃO EQUITATIVA. ART. 85, § 2º, DO CPC/15. ORDEM DE GRADAÇÃO.

1. Ação indenizatória, em razão de atraso na entrega de imóvel.

2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela parte recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

3. Nos termos do Tema 970/STJ, a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

4. Para a fixação dos honorários sucumbenciais, estabelece-se a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II. a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II. b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º). Precedente.

5. Recurso especial conhecido parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

(REsp n. 2.177.836/SE, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. INVIABILIDADE. MULTA. INAPLICABILIDADE.

1. Rever a conclusão do tribunal local acerca da litigância de má-fé, demandaria o revolvimento do acervo fático-

probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não é cabível a cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal.

3. Ausente o intuito meramente protelatório ou evidente má-fé da parte insurgente, a ensejar a aplicação da multa prevista nos arts.

81 e 1.024, § 4º, do CPC.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.282.568/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 3/12/2024.)

No mesmo sentido, cito: AgInt no REsp 1.710.524/SP, Terceira Turma, DJe de 14/8/2020; AgInt no AREsp 2.076.405/RJ, Terceira Turma, DJe de 24/8/2022; e REsp 1.983.222/MG, Quarta Turma, DJe de 4/11/2022.

No caso dos autos, o TJBA manteve a possibilidade de cumulação da multa moratória por atraso na entrega do imóvel com a condenação em lucros cessantes sob os seguintes argumentos (fls. 673-675):

Sobre a matéria, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento segundo o qual “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”. Veja-se:

[...]

No caso concreto foi reconhecida a possibilidade de aplicação da multa moratória pelo atraso na entrega do imóvel, no montante de 2% sobre o valor do imóvel, cumulada com os lucros cessantes no montante mensal de 0,5% sobre o valor do imóvel, inexistindo equivalência entre a penalidade aplicada e os danos materiais reconhecidos.

Veja-se que o momento de incidência da multa pela mora (2%) e dos lucros cessantes (0,5%) são distintos, inexistindo bis in idem: a multa é aplicada uma única vez, em decorrência do atraso na entrega da unidade; já os lucros cessantes são aplicados mensalmente, devido à manutenção do estado de mora pela construtora.

Não se coaduna, assim, o paradigma julgado sob a técnica dos recursos repetitivos e o apelo apreciado por esta eg. Câmara, de forma que a sua manutenção integral é medida que se impõe.

Assim, considerando o disposto no art. 1.030 II do CPC, voto no sentido de manter o Acórdão impugnado, em virtude da ausência de malferimento ao quanto decidido no Tema 970, do STJ, sobretudo diante da inexistência da equivalência entre a multa contratual e os lucros cessantes.

Para melhor compreensão da controvérsia, transcrevo o seguinte trecho da sentença (fls. 291-293):

Noutra perspectiva, sabendo-se que a relação jurídica existente entre as partes, está formatada no campo consumerista, saltando aos olhos que em todos os termos do contrato, que se constitui de adesão, não há qualquer previsão de sanção ou penalidades aos promitentes vendedores, somente ao consumidor adquirente, vislumbra-se plenamente plausível que, diante da omissão proposital do contratantes e configurada a inadimplência das empresas que patrocinaram o empreendimento, seja estabelecida, por equidade, a sanção pretendida pelo demandante – MULTA - que no caso não pode ser superior a 2,0% - dois por cento - sobre o valor do contrato, devidamente corrigido, valendo aqui registrar o posicionamento jurisprudencial sobre o tema:

[...]

Merece acolhimento, então, a pretensão autoral de recebimento de lucros cessantes, pois que pacificado o entendimento de sua presunção para o caso de atraso de obra, independente da comprovação de destinação onerosa do bem. Vale aqui, também, o registro jurisprudencial:

[...]

No entanto, não se pode, no caso em tela, imputar às acionadas o pagamento do montante inicialmente pretendido pelo autor, devendo sim ser estabelecido a partir do fim do prazo de tolerância contratual, até a data do ajuizamento da demanda, oportunidade em que a parte autora notoriamente abriu mão do recebimento do bem, optando pelo recebimento integral do valor dispendido, e em montante compatível com o atual mercado imobiliário, no qual os valores de aluguel se situam entre 0,4% e 0,6% sobre o valor do bem.

Logo, merece reforma o acórdão recorrido no ponto.

Quanto à alegação de violação do art. 416, parágrafo único, do CPC e a tese a ele vinculada, segundo a qual o Tribunal de origem não observou a existência de cláusula expressa no contrato prevendo multa de 0,3% ao mês sobre o saldo credor, não conheço do recurso especial ante a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Por fim, não obstante esta Corte Superior já tenha reconhecido que o simples inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel é incapaz, por si só, de gerar indenização por danos morais, forçoso reconhecer que no caso em concreto configurou-se a lesão extrapatrimonial, pois o atraso foi excessivo (AgInt no REsp n. 1.734.786/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023).

No mesmo sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE CUMULAR CLÁUSULA PENAL

MORATÓRIA FIXADA EM MONTANTE INFERIOR AO LOCATIVO COM LUCROS CESSANTES. INTERPRETAÇÃO EM HARMONIA COM O TEMA 970/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUPERIOR A DOIS ANOS CONFIGURADO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, de forma reiterada, admitiu a exceção ao Tema n. 970/STJ quando a multa prevista em contrato não se mostra suficiente para indenizar a parte contrária com os gastos locatícios diante do atraso na entrega do bem.

2. Não obstante esta Corte Superior já tenha reconhecido que o simples inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel é incapaz, por si só, de gerar indenização por danos morais, forçoso reconhecer que o caso em concreto configurou a lesão extrapatrimonial, pois o atraso foi superior a um ano e meio. (AgInt no REsp n. 1.734.786/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023.)

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.277.554/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

Em relação ao valor arbitrado pelo Tribunal de origem a título de compensação por danos morais (R\$ 10.000,00), a jurisprudência desta Corte orienta que, apenas em hipóteses excepcionais, em que configurado evidente exagero ou irrisoriedade da quantia, o recurso especial seria a via adequada para nova fixação excepcional, o que não ocorreu no caso dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

A propósito, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS. REVISÃO DOS VALORES. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DESPROPORCIONALIDADE. SÚMULA 7/STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO UNIPESSOAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com repetição de indébito e compensação por danos morais.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos indicados como violados pelo recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.

3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a modificação do valor fixado a título de danos morais somente é permitida quando a quantia estipulada for irrisória ou exorbitante. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula 7/STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.588.793/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, na parte conhecida, dou-lhe provimento para afastar a condenação em lucros cessantes, mantendo-se a multa moratória no montante de 2% sobre o valor do imóvel.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.168.047 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0332597-4

Número de Origem:
05235667820158050001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FATOR REALTY PARTICIPACOES LTDA

RECORRENTE : QUADRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RICARDO GESTEIRA RAMOS DE ALMEIDA - BA020328

ANDRÉ BRANDÃO FIALHO RIBEIRO - BA022894

MAURÍCIO SAMPAIO CAMPOS FILHO - BA037374

RODRIGO DO VALLE OLIVEIRA - BA035038

LEANDRO VILASBOAS BORGES - BA041937

RECORRIDO : FABIANO OLIVEIRA BORGES

RECORRIDO : SORAIA COUTINHO RODRIGUES

ADVOGADOS : MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323

HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de junho de 2025