



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2777323 - MG (2024/0398928-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - MG153604
AGRAVADO : FABRICIO AUGUSTO DA SILVA SOUZA
AGRAVADO : JOYCE RODRIGUES SOUZA
ADVOGADA : GISELE CARVALHO CAIRE RAMOS - MG117131

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade fundada na Súmula n. 7 do STJ, quanto aos danos morais, e no art. 1.030, I, *b*, do CPC, em razão da incidência dos Temas n. 970 e 971 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais. O valor da causa foi fixado em R\$ 29.462,58.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixando multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato, restituição da taxa de evolução da obra entre junho de 2012 e novembro de 2013, indenização por danos materiais de R\$ 14.462,58 e danos morais de R\$ 15.000,00 para cada autor.
4. A Corte de origem deu provimento parcial à apelação para reduzir os danos morais para R\$ 7.500,00 para cada autor, mantendo os demais capítulos da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a cumulação da cláusula penal moratória com aluguéis do período de atraso configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa, com violação dos arts. 402, 403, 421, 422, 884 e 927 do CC, se houve divergência jurisprudencial e se houve equívoco na aplicação dos Temas n. 970 e 971 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A negativa de seguimento fundada no art. 1.030, I, *b*, do CPC deve ser impugnada por agravo interno no Tribunal de origem, nos termos do art. 1.030, § 2º, do CPC, não cabendo exame nesta via.

7. A alegação de violação dos artigos arrolados é genérica, sem demonstração específica de contrariedade, incidindo a Súmula n. 284 do STF.

8. A revisão do reconhecimento de danos morais demanda revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC, e do art. 255, § 1º, do RISTJ, sendo inviável seu conhecimento quando há óbice sumular pela alínea *a* do permissivo constitucional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Decisão de inadmissibilidade fundada no art. 1.030, I, *b*, do CPC deve ser impugnada por agravo interno perante o Tribunal de origem, nos termos do art. 1.030, § 2º, do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando as razões do recurso especial são genéricas e não demonstram a contrariedade específica aos dispositivos legais invocados. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão do reconhecimento de danos morais. 4. Divergência jurisprudencial não é conhecida sem cotejo analítico e demonstração de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC, e do art. 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.030, I, *b* e § 2º; CC, arts. 402, 403, 421, 422, 884, 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ; STF, Súmula n. 284.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2777323 - MG (2024/0398928-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - MG153604
AGRAVADO : FABRICIO AUGUSTO DA SILVA SOUZA
AGRAVADO : JOYCE RODRIGUES SOUZA
ADVOGADA : GISELE CARVALHO CAIRE RAMOS - MG117131

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade fundada na Súmula n. 7 do STJ, quanto aos danos morais, e no art. 1.030, I, *b*, do CPC, em razão da incidência dos Temas n. 970 e 971 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais. O valor da causa foi fixado em R\$ 29.462,58.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixando multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato, restituição da taxa de evolução da obra entre junho de 2012 e novembro de 2013, indenização por danos materiais de R\$ 14.462,58 e danos morais de R\$ 15.000,00 para cada autor.
4. A Corte de origem deu provimento parcial à apelação para reduzir os danos morais para R\$ 7.500,00 para cada autor, mantendo os demais capítulos da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a cumulação da cláusula penal moratória com aluguéis do período de atraso configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa, com violação dos arts. 402, 403, 421, 422, 884 e 927 do CC, se houve divergência jurisprudencial e se houve equívoco na aplicação dos Temas n. 970 e 971 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A negativa de seguimento fundada no art. 1.030, I, *b*, do CPC deve ser impugnada por agravo interno no Tribunal de origem, nos termos do art. 1.030, § 2º, do CPC, não cabendo exame nesta via.

7. A alegação de violação dos artigos arrolados é genérica, sem demonstração específica de contrariedade, incidindo a Súmula n. 284 do STF.

8. A revisão do reconhecimento de danos morais demanda revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC, e do art. 255, § 1º, do RISTJ, sendo inviável seu conhecimento quando há óbice sumular pela alínea *a* do permissivo constitucional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Decisão de inadmissibilidade fundada no art. 1.030, I, *b*, do CPC deve ser impugnada por agravo interno perante o Tribunal de origem, nos termos do art. 1.030, § 2º, do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando as razões do recurso especial são genéricas e não demonstram a contrariedade específica aos dispositivos legais invocados. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão do reconhecimento de danos morais. 4. Divergência jurisprudencial não é conhecida sem cotejo analítico e demonstração de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC, e do art. 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.030, I, *b* e § 2º; CC, arts. 402, 403, 421, 422, 884, 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ; STF, Súmula n. 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra a decisão que inadmitiu o

recurso especial pela incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à discussão sobre a condenação por danos morais.

Quanto à possibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com cláusula penal e à possibilidade de inversão da cláusula penal em desfavor da construtora, negou seguimento com fundamento no art. 1.030, I, *b*, do CPC, em virtude da incidência dos Temas n. 970 e 971 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação cível, nos autos de ação de revisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.336):

APelação CÍVEL – PRETENSÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA OBRA – TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA – POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DE CLAUSULA PENAL MORATÓRIA - DANOS MORAIS – CONFIGURAÇÃO – POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA COM DANOS MATERIAIS REFERENTES A ALUGUEIS DE OUTRO IMÓVEL.

1. As construtoras devem ressarcir os adquirentes pelos valores despendidos com o pagamento de taxa de evolução da obra, nas hipóteses em que a mora injustificada tenha originado tal cobrança pela instituição financeira, com quem os adquirentes formalizaram contrato de financiamento.

2. Na esteira da tese firmada por ocasião do Tema 971 do colendo Superior Tribunal de Justiça, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, afigura-se perfeitamente possível a inversão de multa para as hipóteses de atraso no cumprimento do contrato, por se tratar de medida de justiça e de equidade.

3. Já se admite, na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes para se obter a complementação da indenização, quando, em se tratando de cláusula penal moratória, o valor de indenização previsto não se adeque ao valor minimamente esperado dos locativos.

4. O atraso injustificado no cumprimento de contrato de compra e venda de imóvel destinado à moradia, por longo período, gera abalo passível de indenização por danos extrapatrimoniais.

5. O quantum deve ser reduzido, quando o valor arbitrado, na sentença, mostra-se excessivo.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos Temas n. 970 e 971 do STJ e dos arts. 402, 403, 421, 422, 884 e 927 do Código Civil.

Alega que teria sido indevida a condenação cumulada ao pagamento de aluguéis com a cláusula penal moratória, caracterizando *bis in idem* e enriquecimento sem causa.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que seria possível a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes quando o valor da multa não guarda equivalência com o locativo, divergiu do entendimento que veda a cumulação nas hipóteses de cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, indicando julgados do Superior Tribunal de Justiça.

Requer o conhecimento e o provimento do recurso para que seja afastada a cumulação da multa com a condenação em restituição dos valores despendidos a título de aluguel.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, observo que a Corte local, ao realizar o juízo de admissibilidade, utilizou-se de dois fundamentos para obstar o trânsito do recurso especial.

O primeiro, em análise dos pressupostos de admissibilidade do recurso especial, entendeu que incidia a Súmula n. 7 do STJ quanto à discussão sobre a condenação por danos morais.

O segundo, relacionado à sistemática dos recursos repetitivos (art. 1.030, I, *b*, do CPC), concluiu que o aresto recorrido, no tocante à cobrança de taxa de manutenção, está em consonância com o entendimento firmado no julgamento dos Temas n. 970 e 971 do STJ.

Conforme previsão do CPC (art. 1.030, § 2º), contra decisão que nega seguimento ao recurso especial com fundamento no art. 1.030, I, *b*, cabe agravo interno perante o próprio Tribunal recorrido, a quem compete decidir sobre a alegação de equívoco na aplicação de precedente do STJ exarado no regime de julgamento de recursos repetitivos.

A propósito:

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO. RECEBIMENTO COMO AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NÃO CONHECIMENTO. DECISÃO QUE NEGOU SEGUIMENTO A RECURSO EXTRAORDINÁRIO (ART. 1.030, I, DO CPC). MANIFESTO DESCABIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE RECURSAL. ERRO GROSSEIRO.

1. Nos termos do art. 1.030, § 2º, do Código de Processo Civil, só é cabível agravo interno contra a decisão que nega seguimento a recurso extraordinário sob a sistemática da repercussão geral.

2. A interposição de agravo em recurso extraordinário em tal caso configura erro grosseiro, impedindo a aplicação do princípio da fungibilidade, nos termos da jurisprudência pacífica.

3. Pedido de reconsideração recebido como agravo interno, ao qual se nega provimento, com certificação do trânsito em julgado e baixa imediata dos autos após a publicação, condenada a parte agravante ao pagamento da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC. (RCD no ARE no RE no AREsp n. 2.157.027/SP, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 13/6/2023, DJe de 16/6/2023.)

Vejam-se ainda: AgInt no AREsp n. 2.200.316/AP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023; AgInt no AREsp n. 2.224.055/PE, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023; AgInt no REsp n. 2.031.322/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.

Desse modo, o conhecimento das razões do recurso fica restrito à análise da matéria não atingida pela negativa de seguimento com base no art. 1.030, V, do CPC.

A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais, cujo valor da causa foi fixado em R\$ 29.462,58.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixando multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato, restituição da taxa de evolução da obra pelo período de junho de 2012 a novembro de 2013, indenização por danos materiais de R\$ 14.462,58 e danos morais de R\$ 15.000,00 para cada autor.

A Corte de origem deu provimento parcial à apelação apenas para reduzir o montante total dos danos morais para R\$ 7.500,00 para cada autor, mantendo os demais capítulos da condenação.

No recurso especial a parte recorrente se limita a alegar que a cumulação da cláusula penal moratória com os alugueis do período de atraso configurou *bis in idem* e enriquecimento sem causa, devendo prevalecer apenas a multa contratual e os encargos, à luz da função social e da boa-fé dos contratos.

Ocorre que a alegação de violação de normas legais sem a efetiva demonstração da contrariedade de lei federal impede o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação.

No caso, a parte recorrente não se desincumbiu de demonstrar de que forma os artigos arrolados teriam sido vulnerados, o que faz atrair a aplicação a Súmula n. 284 do STF, por deficiência na fundamentação.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE FALÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS POR EQUIDADE. ART. 85, § 8, DO CPC/2015. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. CONCLUSÕES ADOTADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A deficiência na fundamentação do recurso obsta o conhecimento do recurso especial se, da leitura, não for possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial (Súmula n. 284 do STF).

2. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.219.305/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

Ademais, o Tribunal de origem, examinando o caso concreto, concluiu pela configuração de abalo extrapatrimonial; o reexame dessa conclusão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é incabível em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Por fim, registre-se que para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados,

deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Ademais, a incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Portanto, inviável o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.777.323 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0398928-4

Número de Origem:

10000240569608003 35239939820138130024

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - MG153604

AGRAVADO : FABRICIO AUGUSTO DA SILVA SOUZA

AGRAVADO : JOYCE RODRIGUES SOUZA

ADVOGADA : GISELE CARVALHO CAIRE RAMOS - MG117131

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO,
NULIDADE OU ANULAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de dezembro de 2025