AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2181149 - PR (2024/0422160-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	PAULO VITOR SANTOS AGUIAR
ADVOGADOS	:	PATRÍCIA GONÇALVES ROCHA - PR037443
		MILENA PIERI DE MORAES - PR051100
		LUCAS CARNEIRO PORTO - PR060489
		RYAN CESAR CASTELHANO - PR078654
		LEONARDO MATEUS OLIVEIRA GRALAK - PR096860
		RICARDO GONÇALVES - PR096340
		MARIANA TIMOTEO LOPATA AMARAL - PR092053
		KAMILLE KELYNE MAGAGNIN - PR117925
		PEDRO HENRIQUE DE CASTRO NASCIMENTO - PR122345
AGRAVADO	:	GAFISA S/A
AGRAVADO	:	SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	SPE PARQUE ECOVILLE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
		THIAGO MAHFUZ VEZZI - PR068865

EMENTA

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.

Documento eletrônico VDA47127289 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 29/04/2025 18:10:17
Publicação no DJEN/CNJ de 05/05/2025. Código de Controle do Documento: 14b8d693-6e34-428f-a817-1cd268a6e686

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.

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 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA47127289 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 29/04/2025 18:10:17
Publicação no DJEN/CNJ de 05/05/2025. Código de Controle do Documento: 14b8d693-6e34-428f-a817-1cd268a6e686

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2181149 - PR (2024/0422160-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	PAULO VITOR SANTOS AGUIAR
ADVOGADOS	:	PATRÍCIA GONÇALVES ROCHA - PR037443
		MILENA PIERI DE MORAES - PR051100
		LUCAS CARNEIRO PORTO - PR060489
		RYAN CESAR CASTELHANO - PR078654
		LEONARDO MATEUS OLIVEIRA GRALAK - PR096860
		RICARDO GONÇALVES - PR096340
		MARIANA TIMOTEO LOPATA AMARAL - PR092053
		KAMILLE KELYNE MAGAGNIN - PR117925
		PEDRO HENRIQUE DE CASTRO NASCIMENTO - PR122345
AGRAVADO	:	GAFISA S/A
AGRAVADO	:	SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	SPE PARQUE ECOVILLE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
		THIAGO MAHFUZ VEZZI - PR068865

EMENTA

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.

Documento eletrônico VDA46924609 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:43
Código de Controle do Documento: c6249024-d254-4ef9-8c29-276cf4209b3f

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PAULO VITOR SANTOS AGUIAR (PAULO VITOR) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. 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. (1) CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. (2) COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL. TEMA N.º 970 DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. (3) NECESSIDADE DE REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO DE FATOS E PROVAS DOS AUTOS. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*

Nas razões do presente inconformismo, PAULO VITOR alegou a violação dos arts. 104, 402, 421-A, 422, 423 e 927 do CC e 6º, VI, e 51, IV, do CDC, ao sustentar a possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes, na hipótese em que a multa contratual não apresentar equivalência com o valor dos locativos.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 935/935).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Documento eletrônico VDA46924609 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:43
Código de Controle do Documento: c6249024-d254-4ef9-8c29-276cf4209b3f

Trata-se de ação declaratória de abusividade e nulidade de cláusulas contratuais cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada pelo ora insurgente contra SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e GAFISA S.A., por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega da obra.

Da cumulação de multa compensatória com lucros cessantes

No caso, tendo sido reconhecido o atraso na entrega da unidade imobiliária, o Tribunal estadual passou a analisar o pedido de indenização, consignando, quanto à imposição do pagamento a título de danos materiais que, no caso, é perfeitamente aplicável a multa penal moratória em desfavor das requeridas, a qual foi fixada pela sentença no percentual de 0,5% (meio por cento), por mês de atraso, nos termos da cláusula 7.1.4, assim redigida:

> *a) multa compensatória de 1% (um por cento), incidente sobre o valor até então pago pelo COMPRADOR, corrigido pelo índice estabelecido no item 4.4 acima, a título de preço (o valor principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);*
> *[...]*
> ***b) multa moratória de 0,5% (meio por cento) ao mês de atraso (ou fração, calculados dia a dia), que incidirão sobre o valor até então pago pelo Comprador****, corrigido pelo índice mencionado no item 4.4, a título de preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias)* [e-STJ, fl. 368 - sem destaque no original].

Contudo, prosseguiu o órgão julgador, "não há possibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com indenização por lucros cessantes decorrentes da não fruição do imóvel durante o período de mora" (e-STJ, fl. 576).

O entendimento firmado acima está em sintonia com a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada sob a sistemática dos recursos repetitivos, no julgamento do REsp n. 1.635.428/SC (Tema 970), no sentido 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*".*

Confira-se:

> *RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO*

Documento eletrônico VDA46924609 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:43
Código de Controle do Documento: c6249024-d254-4ef9-8c29-276cf4209b3f

> *RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.*
> *1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: 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.*
> *2. No caso concreto, recurso especial não provido.*
> (REsp n. 1.635.428/SC, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado aos 22/5/2019, DJe de 25/6/2019)

Incide à hipótese o comando da Súmula n.º 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

Ademais, a conclusão do acórdão recorrido decorreu da interpretação de cláusula contratual, bem como do juízo de equidade realizado pelo Tribunal, 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.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA46924609 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/04/2025 15:09:43
Código de Controle do Documento: c6249024-d254-4ef9-8c29-276cf4209b3f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.181.149 / PR

Número Registro: 2024/0422160-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00119808520218160001 00121184720248160001 119808520218160001 121184720248160001

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	PAULO VITOR SANTOS AGUIAR
ADVOGADOS	:	PATRÍCIA GONÇALVES ROCHA - PR037443
		MILENA PIERI DE MORAES - PR051100
		LUCAS CARNEIRO PORTO - PR060489
		RYAN CESAR CASTELHANO - PR078654
		LEONARDO MATEUS OLIVEIRA GRALAK - PR096860
		RICARDO GONÇALVES - PR096340
		MARIANA TIMOTEO LOPATA AMARAL - PR092053
		KAMILLE KELYNE MAGAGNIN - PR117925
		PEDRO HENRIQUE DE CASTRO NASCIMENTO - PR122345
RECORRIDO	:	GAFISA S/A
RECORRIDO	:	SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	SPE PARQUE ECOVILLE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
		THIAGO MAHFUZ VEZZI - PR068865

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

Documento eletrônico VDA47114402 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/04/2025 00:47:16
Código de Controle do Documento: 86cbf0f3-6bfd-4094-b754-eba5374b9bcc

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE :	PAULO VITOR SANTOS AGUIAR
ADVOGADOS :	PATRÍCIA GONÇALVES ROCHA - PR037443
	MILENA PIERI DE MORAES - PR051100
	LUCAS CARNEIRO PORTO - PR060489
	RYAN CESAR CASTELHANO - PR078654
	LEONARDO MATEUS OLIVEIRA GRALAK - PR096860
	RICARDO GONÇALVES - PR096340
	MARIANA TIMOTEO LOPATA AMARAL - PR092053
	KAMILLE KELYNE MAGAGNIN - PR117925
	PEDRO HENRIQUE DE CASTRO NASCIMENTO - PR122345
AGRAVADO :	GAFISA S/A
AGRAVADO :	SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME :	SPE PARQUE ECOVILLE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S. A
ADVOGADOS :	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
	THIAGO MAHFUZ VEZZI - PR068865

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 28 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA47114402 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/04/2025 00:47:16
Código de Controle do Documento: 86cbf0f3-6bfd-4094-b754-eba5374b9bcc