



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2802634 - AL (2024/0445894-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA
ADVOGADOS : IVANA ALBUQUERQUE SANTOS - PE030585
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO
AGRAVADO : MARIA VANEUZA DOS SANTOS SILVA
ADVOGADOS : THIAGO ALEXANDRE DE MELO BORBA - AL014011
RAFAEL OLIVEIRA DE PAULA BATISTA - AL009212

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL POR PERDAS E DANOS E PROPAGANDA ENGANOSA C/C DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. FALTA DE PREVISÃO CONTRATUAL. INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA. COBRANÇA ABUSIVA. REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. ALTERAÇÃO DO JULGADO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A ausência de impugnação a um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o enunciado da Súmula nº 283/STF.

3. Encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, é de se aplicar, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284/STF.

4. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que inexistente previsão contratual acerca da cobrança da comissão de corretagem, de que a adquirente não foi informada do pagamento da mesma e de que houve má-fé da construtora ao efetuar a cobrança indevida, seria necessário o revolvimento de circunstâncias fático-probatórias da causa e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Mostra-se possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos. Precedentes.

6. Não há como alterar as conclusões do Tribunal de origem, de que a multa penal moratória do contrato foi estabelecida em valor não equivalente ao locativo, sem a incursão nos fatos, nas provas e nas cláusulas do contrato firmado entre as partes, providência que esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

7. A incidência das Súmulas nºs 283 e 284/STF e nºs 5 e 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

8. 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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2802634 - AL (2024/0445894-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA
ADVOGADOS : IVANA ALBUQUERQUE SANTOS - PE030585
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714B
AGRAVADO : MARIA VANEUZA DOS SANTOS SILVA
ADVOGADOS : THIAGO ALEXANDRE DE MELO BORBA - AL014011
RAFAEL OLIVEIRA DE PAULA BATISTA - AL009212

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL POR PERDAS E DANOS E PROPAGANDA ENGANOSA C/C DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. FALTA DE PREVISÃO CONTRATUAL. INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA. COBRANÇA ABUSIVA. REVISÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. ALTERAÇÃO DO JULGADO. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A ausência de impugnação a um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o enunciado da Súmula nº 283/STF.

3. Encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, é de se aplicar, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284/STF.

4. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que inexistia previsão contratual acerca da cobrança da comissão de corretagem, de que a adquirente não foi informada do pagamento da mesma e de que houve má-fé da construtora ao efetuar a cobrança indevida, seria necessário o revolvimento de circunstâncias fático-probatórias da causa e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Mostra-se possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos. Precedentes.

6. Não há como alterar as conclusões do Tribunal de origem, de que a multa penal moratória do contrato foi estabelecida em valor não equivalente ao locativo, sem a incursão nos fatos, nas provas e nas cláusulas do contrato firmado entre as partes, providência que esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

7. A incidência das Súmulas nºs 283 e 284/STF e nºs 5 e 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

8. Agravo interno não provido

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento (e-STJ fls. 1.144/1.153).

Naquela oportunidade, concluiu-se pela ausência de negativa de prestação jurisdicional e pela incidência das Súmulas n°s 283 e 284/STF e n°s 5 e 7/STJ.

Nas presentes razões, a agravante aduz que não há dúvida de que o recurso especial foi motivado e fundamentado diante da clara indicação da divergência jurisprudencial.

Além disso, afirma que a matéria fática e contratual é incontroversa, pelo que não há falar na incidência das Súmulas n° 5 e 7/STJ.

Impugnação às e-STJ fls. 1.172/1.181.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece prosperar.

No tocante às omissões apontadas no acórdão estadual, o tribunal de origem decidiu expressamente sobre a ilegalidade da comissão de corretagem ao constatar que

"não existe cláusula contratual que transfira ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, razão pela qual a sua cobrança configura prática abusiva, mormente em razão da violação ao dever de informação, o que caracteriza a sua ilegalidade e impõe a sua devolução em dobro" (e-STJ fl. 614).

Além disso, entendeu ser possível a cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes e manteve a decisão do juiz singular que condenou a ora recorrente

"ao pagamento de indenização, na modalidade lucros cessantes, fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês de atraso, a partir de 31/12/2017 até a data da efetiva entrega das chaves, acrescido de correção monetária a contar do atraso e juros de 1% (um por cento) ao mês desde a citação" (e-STJ fl. 596).

Por sua vez, nos embargos de declaração de e-STJ fls. 736/750, a embargante, ora recorrente, alegou a existência de contradição e omissão em relação à manutenção da cláusula penal e quanto à obrigação de pagar a indenização até o instante em que encerrou o seu inadimplemento, e não até a data da entrega das chaves.

Ao rejeitar os referidos aclaratórios, a Corte local afirmou que não há omissão a ser sanada e que as matérias foram expressamente tratadas no acórdão embargado, transcrevendo os trechos do acórdão que tratam do cabimento da cláusula penal moratória e dos lucros cessantes. O julgado menciona, ainda, que a contradição que admite o cabimento dos embargos é aquela existente entre a fundamentação e a conclusão do acórdão, e não entre elementos externos da decisão, o que não se verificou na hipótese dos autos.

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).

3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.

2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido" (AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se).

No que tange à prescrição da pretensão envolvendo a comissão de corretagem, colhe-se o seguinte no acórdão recorrido:

"(...)

Primeiramente, incumbe-me analisar a respeito da (in)existência da prescrição da comissão de corretagem no caso em tela, haja vista que o magistrado singular concluiu pelo decurso do prazo prescricional para restituição da referida taxa.

Com efeito, do atento exame das cláusulas contratuais do instrumento particular de promessa de compra e venda, colacionado às págs. 37/54, denota-se que não existe previsão expressa acerca da cobrança da comissão de corretagem, o que caracteriza a irregularidade da sua cobrança.

(...)

Da leitura atenta do inteiro teor do referido julgado, denota-se que esse entendimento está adstrito às hipóteses em que o instrumento particular de compra e venda apresenta cláusula contratual expressa acerca da transferência da obrigação de pagamento da comissão de corretagem ao consumidor.

Em contrapartida, o caso dos autos retrata hipótese de ausência de previsão contratual acerca da cobrança desse encargo. Assim, não é o caso de incidência do prazo prescricional de 03 (três) anos de que trata a tese firmada no REsp Repetitivo nº 1.551.956/SP, mas sim o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, do art. 205, do CC/2002.

(...)

Assim, considerando que o efetivo pagamento ocorreu em 09/04/2015 e que o prazo prescricional decenal só se esgotaria em 09/04/2025 e, ainda, que a ação judicial foi ajuizada em 04/02/2020, não há que se falar em prescrição da pretensão de ressarcimento do valor pago a título de comissão de corretagem.

(...)" (e-STJ fls. 600/603).

Tais fundamentos, entretanto, não foram objeto de impugnação pela parte recorrente, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula nº 283/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Confira-se:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE PLANO DE SAÚDE. ENVIO DA NOTIFICAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.

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

4. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 2.157.654/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023 - grifou-se).

Ademais, encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, é de se aplicar, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284/STF.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DINAMIZAÇÃO. ÔNUS DA PROVA. REGRA. INSTRUÇÃO. HIPÓTESE. FUNDAMENTO. ACÓRDÃO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF.

1. A inversão do ônus da prova não é regra estática de julgamento, mas regra dinâmica de procedimento/instrução. Precedente.

2. Na hipótese, a subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

3. *Encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, aplica-se, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284/STF.*

4. *Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 2.130.305/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 28/4/2023).*

"AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. SESSÃO DE PSICOTERAPIA. COPARTICIPAÇÃO. RECUSA DE COBERTURA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LIMITAÇÃO DO NÚMERO DE SESSÕES. APLICAÇÃO DO ÓBICE DA SÚMULA 83/STJ. REEMBOLSO. RAZÕES DISSOCIADAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULA 283 E 284/STF. NÃO PROVIMENTO.

1. *Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015.*

2. *Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).*

3. *O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.*

4. *Inadmissível o recurso especial, quando a parte recorrente não impugna, de forma específica, os fundamentos do acórdão recorrido, apresentando razões dissociadas da motivação do julgado, como ocorreu na hipótese dos autos.*

5. *Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 2.008.429/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023).*

Em relação à cobrança da comissão de corretagem e sua restituição em dobro, o tribunal de origem decidiu o seguinte:

"(...)

No entanto, entendo que não assiste razão à construtora, visto que há documento produzido pela própria parte informando que houve o pagamento de 100% da comissão (fls. 58/59), não havendo que se falar, portanto, em enriquecimento ilícito dos autores.

Em contrapartida, os consumidores apresentaram contrarrazões sob a defesa de que "o valor da comissão de corretagem deve ser previamente informado, mas EM NENHUMA OCASIÃO, foram comunicados da taxa de corretagem embutida no preço da unidade, seja de forma verbal ou como cláusula contratual".

Em pertinente digressão aos autos de origem, constata-se a discriminação dos valores pagos pelos consumidores e o indicativo do pagamento da verba discutida, conforme dito (fls.58/59).

De toda forma, o atento exame das cláusulas contratuais do instrumento particular de promessa de compra e venda permite constatar a inexistência de previsão expressa acerca da cobrança da comissão de corretagem, o que impõe a ilegalidade da sua cobrança.

"(...)

Nesse passo, não há dúvidas de que o adquirente de imóvel deve ser informado quanto ao ônus relativo ao pagamento da comissão de corretagem devida ao profissional que intermediou o negócio e que auferiu resultado útil, assim como eventual obrigatoriedade ventilada nas tratativas deve ser reproduzida no contrato, sob pena de impor a sua restituição.

"(...)

Assim, considerando a ausência de previsão contratual acerca da transferência do encargo financeiro ao adquirente, rejeito a alegação de legalidade da cobrança da comissão de corretagem, devendo o valor ser restituído em dobro.

"(...)

É por isso que, a meu sentir, no tocante à devolução em dobro da comissão de corretagem, à luz do art. 42 do CDC, deve ser aplicado o entendimento consolidado por ocasião do recente julgamento dos ER Esp n. 1.413.542/RS, relator para o acórdão Ministro Herman Benjamin, onde a Corte Especial do STJ, com modulação para avenças de direito privado,

pacificou que a repetição em dobro, prevista no parágrafo único do art. 42 do CDC, é cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, ou seja, deve ocorrer independentemente da natureza do elemento volitivo.

(...)

Contudo, no caso dos autos, da leitura atenta do instrumento contratual de compra e venda, constata-se que não existe cláusula contratual que transfira ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, razão pela qual a sua cobrança configura prática abusiva, mormente em razão da violação ao dever de informação, o que caracteriza a sua ilegalidade e impõe a sua devolução em dobro, na forma do disposto pelo Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 42, parágrafo único:

(...)

Nesse passo, considerando que os consumidores pagaram a quantia de R\$ 26.284,50 (vinte e seis mil duzentos e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos) a título de comissão de corretagem, conforme comprovado nos documentos acostados aos autos nas fls. 58/59, sem qualquer respaldo contratual, é devida a sua devolução em dobro. Assim, acolho o pedido de devolução em dobro da comissão de corretagem.

(...)" (e-STJ fls. 603/614).

Com efeito, para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que inexistia previsão contratual acerca da cobrança da comissão de corretagem, de que a adquirente não foi informada do seu pagamento e de que houve má-fé da construtora ao efetuar a cobrança indevida, seria necessário o revolvimento de circunstâncias fático-probatórias da causa e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. DUPLO CONTROLE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE PRÉVIA INFORMAÇÃO. TEMA N. 938 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ÓBICES SUMULARES. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A decisão de admissibilidade na origem não vincula o Superior Tribunal de Justiça, que promoverá nova análise dos pressupostos recursais dos casos que lhe são submetidos.

2. Incide a Súmula n. 7 do STJ no caso em que a adoção de conclusões diversas daquelas a que chegou o acórdão de origem -fundadas no conjunto probatório - demanda a incursão na seara fático-probatória dos autos.

3. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

4. A incidência de óbices sumulares quanto à interposição do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional impede seu conhecimento pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. Agravo interno desprovido" (AgInt no REsp 1.814.211/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024).

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO. INOCORRÊNCIA. CORRÉ INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO E LEGALIDADE DA COBRANÇA NÃO COMPROVADOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. os 5, 7 E 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão adotada na origem acerca da legitimidade passiva do banco teve por base os elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão diante da incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

2. É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

3. A revisão do acórdão recorrido no tocante ao descumprimento do dever de informação esbarra nos óbices das Súmula n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.961.498/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, D Je de 23/8/2023).

No tocante à cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes, consta no acórdão recorrido que

"o montante estipulado na cláusula penal moratória, às págs. 46 /47, que prevê o pagamento de pena convencional de 0,3% (zero vírgula três por cento) mensal sobre o valor total do contrato, é insuficiente para a promoção da reparação integral do dano, razão pela qual admite a cumulação com lucros cessantes de até 0,2% (zero vírgula dois por cento), atingindo o limite do valor equivalente ao locativo, mediante o distinguishing com o leading case do Superior Tribunal de Justiça, conforme precedentes jurisprudenciais:

(...)

Assim, considerando que a multa penal moratória do contrato foi estabelecida em valor que não é equivalente ao locativo, acolho o pleito de cumprimento da cláusula penal moratória de 0,3% (zero vírgula três) e acolho parcialmente o pedido de exclusão dos lucros cessantes de 0,5% (zero vírgula cinco), reduzindo-os para 0,2% (zero vírgula dois).

(...)" (e-STJ fls. 618/619).

De fato, mostra-se possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, consoante se colhe nas seguintes ementas:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS CUMULADA COM COBRANÇA E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/15. AUSÊNCIA. TEMA 970 /STJ. 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 NA ENTREGA DE IMÓVEL. NÃO PRESUMÍVEIS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA.

1. Ação de indenização por danos materiais e morais cumulada com cobrança e repetição de indébito, ajuizada em 7/11/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/9/2022 e concluso ao gabinete em 28/4/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é possível cumular a cláusula penal moratória fixada em valor inferior ao locativo com a indenização por lucros cessantes, a partir da interpretação a contrario sensu da tese jurídica fixada no Tema 970/STJ (Segunda Seção, D Je 25/6/2019).

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/15.

4. A Segunda Seção do STJ, ao julgar o Tema 970/STJ, fixou a seguinte tese jurídica: "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".

5. O entendimento firmado no Tema 970/STJ se refere à cláusula penal moratória corriqueiramente arbitrada em percentual que varia de 0, 5% a 1% do valor total do imóvel a cada mês de atraso, visto que representa o aluguel que o bem alugado, normalmente, produziria ao locador.

6. Como consequência, mostra-se possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos (R Esp 2.025.166/RS, Terceira Turma, DJe 16/12/2022).

7. Nesta peculiar hipótese, é necessário que seja "descontado" o montante já adimplido a título de multa. Isto é, existindo cláusula penal moratória em valor insuficiente e, verificado que o atraso da entrega do bem ultrapassou o montante ordinariamente atribuído ao locativo (de 0,5 a 1% mensal sobre o valor do imóvel), é possível a condenação da parte inadimplente ao pagamento de lucros cessantes em relação ao que faltar - e não em relação à totalidade do período, que já está abarcada pelo pagamento da multa moratória.

8. Destarte, a partir da interpretação a contrario sensu do Tema 970/STJ, arbitrada a cláusula penal moratória em valor inferior ao locativo, é possível sua cumulação com lucros cessantes, sendo as perdas e danos (lucros cessantes) limitadas aos prejuízos excedentes à multa pelo período de atraso na entrega do imóvel.

9. A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido de que o mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias excepcionais que importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes compradores.

10. Hipótese em que (I) a cláusula penal moratória não foi fixada em percentual equivalente ao locativo (montante único de 2% sobre o valor do imóvel), sendo possível a sua cumulação com lucros cessantes, limitados aos prejuízos excedentes pelo período de atraso na entrega do imóvel, e (II) o acórdão recorrido não consignou a existência de elementos concretos a comprovar os danos particulares suportados pelo recorrido, sendo insuficiente para fundamentar a condenação ao pagamento de danos morais o atraso de cinco meses na entrega do imóvel.

11. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais e determinar que a liquidação do valor devido a título de lucros cessantes seja limitada aos prejuízos excedentes pelo período de atraso na entrega do imóvel" (REsp 2.067.706/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/8/2023, DJe de 24/8/2023).

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. MORA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DESPROPORCIONALIDADE AO LOCATIVO. TEMA 970/STJ. DANOS MATERIAIS. RESSARCIMENTO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado em data anterior à publicação da Emenda Constitucional nº 125.

2. A controvérsia dos autos busca definir se é possível a pretensão de ressarcimento de perdas e danos desacompanhada da exigência da cláusula penal, nos casos de atraso na entrega de imóveis adquiridos na planta em que há cláusula penal moratória prevista no contrato, estabelecida em valor inferior ao equivalente do locativo.

3. 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).

4. 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 970/STJ.

5. Em sendo possível a cumulação, é lícita a pretensão formulada exclusivamente quanto à reparação dos danos materiais, em respeito ao princípio dispositivo. 6. No caso concreto, a prescrição de cláusula penal moratória de 0, 5% (meio por cento) sobre o valor pago se mostra desproporcional ao valor do locativo, tido normalmente entre 0,5% (meio por cento) a 1% (um por cento) do valor do bem, motivo pelo qual é possível a pretensão de ressarcimento de lucros cessantes.

7. Recurso especial provido" (REsp 2.025.166/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022).

Nesse contexto, não há como alterar as conclusões do Tribunal de origem, de que *"a multa penal moratória do contrato foi estabelecida em valor que não é equivalente ao locativo"* (e-STJ fl. 619), sem a incursão nos fatos, nas provas e nas cláusulas do contrato firmado entre as partes, providência que esbarra nos óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

A propósito:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO. INOCORRÊNCIA. CORRÉ INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO E LEGALIDADE DA COBRANÇA NÃO COMPROVADOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. os 5, 7 E 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão adotada na origem acerca da legitimidade passiva do banco teve por base os elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão diante da incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

2. É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

3. A revisão do acórdão recorrido no tocante ao descumprimento do dever de informação esbarra nos óbices das Súmula n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.961.498/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, D Je de 23/8/2023).

Por fim, resta consignar que a incidência das Súmulas n.ºs 283 e 284/STF e n.ºs 5 e 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.802.634 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0445894-7

Número de Origem:

07036776520208020001 7036776520208020001

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO
LTDA**

**ADVOGADOS : IVANA ALBUQUERQUE SANTOS - PE030585
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714**

AGRAVADO : MARIA VANEUZA DOS SANTOS SILVA

**ADVOGADOS : THIAGO ALEXANDRE DE MELO BORBA - AL014011
RAFAEL OLIVEIRA DE PAULA BATISTA - AL009212**

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

AGRAVO INTERNO

**AGRAVANTE : GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO
LTDA**

**ADVOGADOS : IVANA ALBUQUERQUE SANTOS - PE030585
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO**

AGRAVADO : MARIA VANEUZA DOS SANTOS SILVA

ADVOGADOS : THIAGO ALEXANDRE DE MELO BORBA - AL014011

RAFAEL OLIVEIRA DE PAULA BATISTA - AL009212

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de agosto de 2025