



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193696 - RS (2025/0022893-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : JORGE SALVADOR VAZ FERREIRA
ADVOGADOS : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073
ILEN SANTOS APARECIDO - RS082420
RECORRIDO : SPE MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
RECORRIDO : STAFE INCORPORACOES LTDA
RECORRIDO : STRINGHINI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : MÁRCIO DE FREITAS MALDONADO - RS062440

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CUMULAÇÃO ENTRE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO A *CONTRARIO SENSU* DO TEMA 970/STJ. PRINCÍPIO DA REPARAÇÃO INTEGRAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. Não configurada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal estadual enfrentou, de forma suficiente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, afastando-se, portanto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. A tese fixada no Tema 970/STJ estabelece que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, quando fixada em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

3. A *contrario sensu*, admite-se a cumulação quando a multa contratual não apresenta equivalência com o valor locativo do imóvel, hipótese em

que a indenização por lucros cessantes limita-se aos prejuízos excedentes à penalidade contratual, em observância ao princípio da reparação integral.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem aplicou o Tema 970/STJ de forma genérica, sem analisar a suficiência indenizatória da multa de 2% fixada no contrato, razão pela qual os autos devem retornar à instância ordinária para que se verifique, à luz das provas dos autos, se há equivalência entre o valor da cláusula penal e os lucros cessantes postulados.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul a fim de que reexamine a controvérsia sob a ótica da exceção prevista no Tema 970/STJ.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193696 - RS (2025/0022893-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : JORGE SALVADOR VAZ FERREIRA
ADVOGADOS : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073
ILEN SANTOS APARECIDO - RS082420
RECORRIDO : SPE MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
RECORRIDO : STAFE INCORPORACOES LTDA
RECORRIDO : STRINGHINI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : MÁRCIO DE FREITAS MALDONADO - RS062440

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CUMULAÇÃO ENTRE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO A *CONTRARIO SENSU* DO TEMA 970/STJ. PRINCÍPIO DA REPARAÇÃO INTEGRAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. Não configurada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal estadual enfrentou, de forma suficiente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, afastando-se, portanto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. A tese fixada no Tema 970/STJ estabelece que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, quando fixada em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

3. A *contrario sensu*, admite-se a cumulação quando a multa contratual não apresenta equivalência com o valor locativo do imóvel, hipótese em que a indenização por lucros cessantes limita-se aos prejuízos

excedentes à penalidade contratual, em observância ao princípio da reparação integral.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem aplicou o Tema 970/STJ de forma genérica, sem analisar a suficiência indenizatória da multa de 2% fixada no contrato, razão pela qual os autos devem retornar à instância ordinária para que se verifique, à luz das provas dos autos, se há equivalência entre o valor da cláusula penal e os lucros cessantes postulados.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul a fim de que reexamine a controvérsia sob a ótica da exceção prevista no Tema 970/STJ.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JORGE SALVADOR VAZ FERREIRA (JORGE) contra acórdão proferido pela 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO.

1. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA.

FATO SUFICIENTEMENTE COMPROVADO. DEMONSTRADA A EXTRAPOLAÇÃO DO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA, DEVIDAMENTE AJUSTADO NO CONTRATO, POSSÍVEL A CONDENAÇÃO DA PARTE RÉ AO PAGAMENTO DOS PREJUÍZOS MATERIAIS ADVINDOS DA MORA.

2. REPACTUAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO. DESCABIMENTO.

NECESSIDADE DE O CONTRATO ESTABELECEER, DE FORMA CLARA, EXPRESSA E INTELIGÍVEL, O PRAZO CERTO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, O QUAL NÃO PODE ESTAR VINCULADO À CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO. EXEGESE DO ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, FIRMADO NA FORMA DE RECURSO REPETITIVO, QUE CRISTALIZOU O TEMA 996 DAQUELE SODALÍCIO.

3. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INDEFERIMENTO.

RESOLVENDO-SE OS CONTRATOS NÃO CUMPRIDOS EM PERDAS E DANOS, EM CUJO CONCEITO LEGAL SE INSEREM APENAS OS EFETIVOS PREJUÍZOS MATERIAIS E OS LUCROS CESSANTES, OS DANOS MORAIS, DE ÍNDOLE EMINENTEMENTE EXTRAPATRIMONIAL, NÃO CONSTITUEM, EM REGRA, PARCELA INDENIZÁVEL PELA INEXECUÇÃO CONTRATUAL. EMBORA O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POSSA ACARRETAR DESCONFORTO AO PROMITENTE COMPRADOR, COM ALGUMAS

ALTERAÇÕES EM SEU COTIDIANO, POR CERTO NÃO ULTRAPASSAM AOS ABORRECIMENTOS A QUE TODOS ESTÃO SUJEITOS NAS RELAÇÕES INTERPESSOAIS DA VIDA EM SOCIEDADE. PRECEDENTES.

RECURSO DA PARTE RÉ PARCIALMENTE PROVIDO E DESPROVIDO O APELO DA PARTE AUTORA. UNÂNIME.

(e-STJ, fls. 698/699).

Os embargos de declaração opostos por JORGE foram desacolhidos (e-STJ, fl. 740).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, JORGE apontou **(1)** violação dos arts. 489, 1.022 e 1.025 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, sustentando que o acórdão recorrido deixou de enfrentar questão essencial, a distinção entre a base de cálculo da multa contratual e o valor dos lucros cessantes, o que caracterizaria omissão e carência de fundamentação adequada; **(2)** violação dos arts. 389, 416 e 944 do Código Civil, sob o argumento de que o Tribunal estadual afastou indevidamente o princípio da reparação integral do dano, ao vedar a cumulação entre lucros cessantes e cláusula penal moratória; **(3)** divergência jurisprudencial, por entender que o acórdão recorrido contrariou a jurisprudência dominante do STJ, a qual admite a cumulação entre a cláusula penal e os lucros cessantes quando a multa contratual não for equivalente ao valor dos aluguéis mensais do imóvel; e **(4)** afronta ao Tema 970/STJ, cuja aplicação teria sido incorreta, pois a multa fixada no caso seria irrisória e não substitutiva dos lucros cessantes (e-STJ, fls. 748/777).

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial, na parte conhecida, merece prosperar.

Contextualização fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso tem origem em ação de indenização por danos materiais e morais proposta por comprador de unidade habitacional contra as empresas responsáveis pela incorporação e construção do empreendimento, em razão de atraso na entrega do imóvel adquirido na planta.

O contrato previa a entrega da obra para outubro de 2014, acrescido de prazo de tolerância de 180 dias, findando em abril de 2015. Contudo, o habite-se foi expedido apenas em agosto de 2016, o que levou JORGE a alegar inadimplemento contratual e

pleitear: **(i)** indenização por lucros cessantes (aluguéis que deixou de auferir); **(ii)** devolução dos valores pagos a título de “juros de obra”; e **(iii)** reparação por danos morais.

Em primeiro grau, a ação foi inicialmente julgada improcedente, mas, após a oposição de embargos de declaração com efeitos infringentes, sobreveio nova decisão parcialmente procedente, que reconheceu o atraso e condenou SPE MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., STAFE INCORPORAÇÕES LTDA. e STRINGHINI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (SPE e outros) ao pagamento de multa contratual de 2% sobre as parcelas vencidas, bem como à devolução dos juros de obra e ao pagamento de danos morais fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Interpostas apelações por ambas as partes, o Tribunal estadual manteve o reconhecimento da mora das construtoras, mas afastou os danos morais e negou a cumulação da multa contratual com os lucros cessantes, entendendo que a penalidade fixada já indenizava o comprador, nos termos do Tema 970/STJ, que veda a cumulação quando a multa equivale ao valor do locativo.

Inconformado, JORGE opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto à possibilidade de cumulação, pois a multa de 2% seria muito inferior ao valor mensal de locação, e, portanto, insuficiente para recompor o prejuízo. Os aclaratórios foram rejeitados sob o fundamento de inexistirem vícios de omissão, contradição ou obscuridade, reputando-se a pretensão como tentativa de rediscussão do mérito.

Diante disso, foi interposto recurso especial com fundamento nas alíneas a e c do art. 105, III, da Constituição Federal, buscando a reforma do acórdão por violação de dispositivos do Código Civil e do CPC e por divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes em hipóteses de atraso na entrega de imóvel.

A Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul admitiu o recurso, reconhecendo que a insurgência encontra respaldo em precedentes desta Corte Superior que admitem a cumulação, desde que a multa não seja equivalente ao valor dos aluguéis mensais do bem.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por deixar de enfrentar questão essencial sobre a diferença entre a multa contratual e os lucros cessantes; **(ii)** há violação dos arts. 389, 416 e 944 do Código Civil, quanto ao princípio da reparação integral, diante do indeferimento da cumulação entre cláusula penal moratória e lucros cessantes; e **(iii)** o acórdão estadual

diverge da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que admite a referida cumulação quando a multa não possui equivalência com o valor locativo, em conformidade com a exceção prevista no Tema 970/STJ.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

Não se verifica violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC. O Tribunal de origem enfrentou, de forma suficiente, todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, apresentando fundamentação apta a amparar a conclusão adotada.

Com efeito, o acórdão recorrido analisou o pedido de cumulação entre a cláusula penal e os lucros cessantes, tendo decidido pela sua impossibilidade com base no entendimento firmado no Tema 970/STJ. Assim, embora o resultado não tenha sido favorável à parte recorrente, houve pronunciamento explícito sobre o ponto controvertido, o que afasta a alegada negativa de prestação jurisdicional.

Eventual desacerto na aplicação da tese repetitiva ou a necessidade de reavaliar a extensão da indenização constituem matéria de mérito, a ser examinada em momento próprio, não se confundindo com ausência de prestação jurisdicional.

Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional ou em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ERRO MÉDICO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO E OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO . OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO . CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO FUNDADO EM LAUDO PERICIAL. PRESSUPOSTOS PRESENTES. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS . INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO . IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA . DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts . 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.

2. Incide a Súmula n . 7 do STJ na hipótese em que a adoção de conclusões diversas daquelas expostas no acórdão de origem - fundadas no exame de laudos periciais - demandaria a imprescindível incursão na seara fático-probatória dos autos.

3. A revisão pelo STJ da indenização arbitrada a título de danos morais exige que o valor tenha sido irrisório ou exorbitante, fora dos padrões de razoabilidade. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n . 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial.

4. Agravo interno desprovido.

(2) Da violação dos arts. 389, 416 e 944 do Código Civil – cumulação entre cláusula penal e lucros cessantes

No mérito, a controvérsia cinge-se à possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, quando o atraso na entrega da obra é imputável à construtora.

O acórdão recorrido, ao afastar a cumulação, aplicou a tese firmada por esta Corte Superior no julgamento do Recurso Especial repetitivo n. 1.498.484/DF (Tema 970), segundo a qual *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.*

Entretanto, o próprio Tema 970 admite exceção à regra geral, permitindo a cumulação quando demonstrado que a multa contratual não possui equivalência com o valor locativo do bem, ou seja, quando o montante fixado a título de penalidade é insuficiente para recompor integralmente os prejuízos suportados pelo comprador.

Nos precedentes recentes desta Corte, firmou-se entendimento de que é possível a cumulação entre a cláusula penal e os lucros cessantes se a multa contratual, por sua natureza ou por seu valor, não alcança a totalidade do dano causado pelo atraso.

Nesse sentido:

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, DJe 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 (REsp 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.

No caso concreto, JORGE alega que a multa de 2% sobre as parcelas vencidas não é suficiente para indenizar o atraso de aproximadamente 16 meses, sendo inferior ao valor mensal de locação do imóvel. O Tribunal estadual, todavia, não examinou essa equivalência, limitando-se a aplicar de forma genérica o entendimento do Tema 970, sem averiguar se a multa contratual tinha ou não correspondência com o valor dos locativos.

Dessa forma, verifica-se que o acórdão recorrido deixou de observar a própria exceção prevista na tese repetitiva, afastando a possibilidade de cumulação sem a necessária análise da suficiência indenizatória da multa contratual.

Cumprе esclarecer que a vedação à cumulação não é absoluta, devendo o julgador ponderar, em cada caso, se a cláusula penal fixada tem natureza meramente moratória ou se efetivamente abarca o prejuízo decorrente da privação do uso do imóvel pelo comprador. Quando a multa é simbólica ou irrisória, o afastamento da cumulação viola o princípio da reparação integral previsto nos arts. 389 e 944 do Código Civil.

Diante desse contexto, impõe-se o parcial provimento do recurso para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que, à luz das provas produzidas, examine se a multa contratual fixada é ou não equivalente ao valor locativo do imóvel e, conseqüentemente, se é possível a cumulação com lucros cessantes, conforme a exceção admitida pela jurisprudência desta Corte.

(3) Da divergência jurisprudencial

Verifica-se que a tese recursal encontra respaldo em precedentes do Superior Tribunal de Justiça que reconhecem a possibilidade de cumulação quando demonstrada a desigualdade entre os valores da multa e dos lucros cessantes.

A similitude fática entre o caso concreto e os julgados paradigmas é suficiente para a caracterização da divergência. Assim, também sob o fundamento da alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, o recurso merece parcial provimento.

Dessarte, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa extensão, **DOU-LHE PROVIMENTO** para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul a fim de que reexamine a controvérsia acerca da possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes, considerando se a multa contratual fixada é equivalente ou não ao valor locativo do imóvel, conforme o entendimento consolidado no Tema 970/STJ.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.193.696 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0022893-2

Número de Origem:
50264013020168210001

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JORGE SALVADOR VAZ FERREIRA

ADVOGADOS : RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908

DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073

ILEN SANTOS APARECIDO - RS082420

RECORRIDO : SPE MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRIDO : STAFE INCORPORACOES LTDA

RECORRIDO : STRINGHINI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : MÁRCIO DE FREITAS MALDONADO - RS062440

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025