AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2848311 - AL(2025/0030529-4)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA
ADVOGADOS	:	ROMERO DA COSTA LIMA GUERRA DE MORAES - PE030509 ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
AGRAVADO	:	AELSON ROCHA SARAIVA
AGRAVADO	:	ELEONORA MOSQUEIRA MEDEIROS SARAIVA
ADVOGADOS	:	AELSON ROCHA SARAIVA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - DF026980 ELEONORA MOSQUEIRA MEDEIROS SARAIVA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - DF044407

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. REEXAME DE PROVAS. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA (SÚMULA N. 83 DO STJ). DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ quanto às alegadas violações dos arts. 186, 393, 478 e 927 do CC e 1.022 do CPC, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ, fundamento também aplicado à alegação de divergência.

2. A controvérsia é sobre ação de indenização por danos materiais e morais com pedido de lucros cessantes ou cláusula penal moratória pelo atraso na entrega do imóvel e compensação por danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento de aluguéis de 0,5% do valor do imóvel até a entrega das chaves ou à multa contratual de 0,3% ao mês até a entrega das chaves, além de danos morais, fixados em R$ 8.000,00, custas e honorários.

4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar os lucros cessantes e fixar a cláusula penal moratória contratual de 0,3% ao mês desde o

Documento eletrônico VDA55556303 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:24:05
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 642eba3e-a207-4122-8f9f-0787bf8e18a5

termo final previsto até a efetiva entrega do bem, manteve os danos morais e redistribuiu os ônus sucumbenciais, sem majoração de honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o atraso decorreu de caso fortuito/força maior e de onerosidade excessiva, afastando a responsabilidade e impondo a revisão ou resolução contratual (arts. 393 e 478 do CC); (ii) saber se houve omissão do acórdão quanto à limitação temporal e quantitativa da cláusula penal, aos danos morais e à análise de fortuito/força maior e onerosidade excessiva (art. 1.022 do CPC); (iii) saber se o atraso configurou dano moral indenizável e se houve correta aplicação dos arts. 186 e 927 do CC; e (iv) saber se houve divergência em relação ao Tema n. 970 do STJ quanto à limitação da cláusula penal ao valor locatício e ao termo final na conclusão da obra.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou, de modo claro e objetivo, as questões relevantes ao deslinde, não se exigindo resposta a todas as alegações quando presentes fundamentos suficientes.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à alegada violação dos arts. 393 e 478 do CC, porque a aferição de fortuito/força maior e de onerosidade excessiva demanda reexame do acervo fático-probatório.

8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ acerca dos arts. 186 e 927 do CC, inclusive quanto à cláusula penal moratória e ao dano moral em hipóteses que transcendem o mero inadimplemento, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ. O reconhecimento de dano moral, ademais, demanda reexame de provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não se comprova quando não há similitude fática entre os julgados confrontados, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, pois, no paradigma, o imóvel foi disponibilizado após o *habite-se* e a mora foi encerrada, enquanto, no caso concreto, não houve prova de disponibilização do bem.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de forma suficiente, as questões essenciais à solução da controvérsia (art. 1.022 do CPC). 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta a análise de caso fortuito/força maior e onerosidade excessiva quando dependentes de reexame de provas (arts. 393 e 478 do CC). 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre cláusula penal moratória e dano moral (arts. 186 e 927 do CC e Tema n. 970 do STJ). 4. O dissídio jurisprudencial não se caracteriza sem similitude fática entre os casos comparados, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 393, 478 e 927; CPC, arts. 1.022, 995, parágrafo único, 1.029, § 5º, III, 1.029, § 1º, e 85, § 11; CF, art. 105, III, *a* e *c* ; RISTJ, art. 255, § 1º.

Documento eletrônico VDA55556303 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:24:05
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 642eba3e-a207-4122-8f9f-0787bf8e18a5

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019; STJ, REsp n. 2.163.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AREsp n. 2.734.911/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55556303 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:24:05
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 642eba3e-a207-4122-8f9f-0787bf8e18a5

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2848311 - AL(2025/0030529-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA
ADVOGADOS	:	ROMERO DA COSTA LIMA GUERRA DE MORAES - PE030509 ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
AGRAVADO	:	AELSON ROCHA SARAIVA
AGRAVADO	:	ELEONORA MOSQUEIRA MEDEIROS SARAIVA
ADVOGADOS	:	AELSON ROCHA SARAIVA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - DF026980 ELEONORA MOSQUEIRA MEDEIROS SARAIVA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - DF044407

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. REEXAME DE PROVAS. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA (SÚMULA N. 83 DO STJ). DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ quanto às alegadas violações dos arts. 186, 393, 478 e 927 do CC e 1.022 do CPC, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ, fundamento também aplicado à alegação de divergência.

2. A controvérsia é sobre ação de indenização por danos materiais e morais com pedido de lucros cessantes ou cláusula penal moratória pelo atraso na entrega do imóvel e compensação por danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento de aluguéis de 0,5% do valor do imóvel até a entrega das chaves ou à multa contratual de 0,3% ao mês até a entrega das chaves, além de danos morais, fixados em R$ 8.000,00, custas e honorários.

4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar os lucros cessantes e fixar a cláusula penal moratória contratual de 0,3% ao mês desde o termo final previsto até a efetiva entrega do bem, manteve os danos morais e redistribuiu os ônus sucumbenciais, sem majoração de honorários.

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o atraso decorreu de caso fortuito/força maior e de onerosidade excessiva, afastando a responsabilidade e impondo a revisão ou resolução contratual (arts. 393 e 478 do CC); (ii) saber se houve omissão do acórdão quanto à limitação temporal e quantitativa da cláusula penal, aos danos morais e à análise de fortuito/força maior e onerosidade excessiva (art. 1.022 do CPC); (iii) saber se o atraso configurou dano moral indenizável e se houve correta aplicação dos arts. 186 e 927 do CC; e (iv) saber se houve divergência em relação ao Tema n. 970 do STJ quanto à limitação da cláusula penal ao valor locatício e ao termo final na conclusão da obra.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou, de modo claro e objetivo, as questões relevantes ao deslinde, não se exigindo resposta a todas as alegações quando presentes fundamentos suficientes.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à alegada violação dos arts. 393 e 478 do CC, porque a aferição de fortuito/força maior e de onerosidade excessiva demanda reexame do acervo fático-probatório.

8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ acerca dos arts. 186 e 927 do CC, inclusive quanto à cláusula penal moratória e ao dano moral em hipóteses que transcendem o mero inadimplemento, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ. O reconhecimento de dano moral, ademais, demanda reexame de provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não se comprova quando não há similitude fática entre os julgados confrontados, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, pois, no paradigma, o imóvel foi disponibilizado após o *habite-se* e a mora foi encerrada, enquanto, no caso concreto, não houve prova de disponibilização do bem.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de forma suficiente, as questões essenciais à solução da controvérsia (art. 1.022 do CPC). 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta a análise de caso fortuito/força maior e onerosidade excessiva quando dependentes de reexame de provas (arts. 393 e 478 do CC). 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre cláusula penal moratória e dano moral (arts. 186 e 927 do CC e Tema n. 970 do STJ). 4. O dissídio jurisprudencial não se caracteriza sem similitude fática entre os casos comparados, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 393, 478 e 927; CPC, arts. 1.022, 995, parágrafo único, 1.029, § 5º, III, 1.029, § 1º, e 85, § 11; CF, art. 105, III, *a* e *c* ; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção,

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

julgado em 22/5/2019; STJ, REsp n. 2.163.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AREsp n. 2.734.911/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ em relação às teses de violação dos arts. 186, 393, 478 e 927 do Código Civil e 1.022 do CPC, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ, mesmo fundamento para a inadmissão do recurso por alegação de divergência jurisprudencial.

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 Alagoas em apelação cível nos autos de ação de indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 304-305):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. APELO DA DEMANDADA. TESE RECURSAL DE APLICABILIDADE DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. NÃO CONHECIDA. INEXISTÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. TESE RECURSAL DE IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE DANOS MORAIS COM CLÁUSULA PENAL. NÃO CONHECIDA. INOVAÇÃO RECURSAL. ART. 1.014 DO CPC. TESE RECURSAL DE OCORRÊNCIA DE CASO

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO ACOLHIDA. PARTE RECORRENTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO. ART. 373, II, DO CPC. TESE RECURSAL DE INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS. NÃO ACOLHIDA. DANOS MORAIS DECORRENTES DO EXTENSO LAPSO TEMPORAL DE ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL. PRECEDENTES DO STJ. TESE RECURSAL DE AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES ALEGADOS. NÃO ACOLHIDA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRECEDENTES DO STJ. TESE RECURSAL DE IMPOSSIBILIDADE DE CONDENAÇÃO ALTERNATIVA. ACOLHIDA. MAGISTRADO QUE, MESMO DIANTE DA FORMULAÇÃO DE PLEITOS ALTERNATIVOS, NÃO PODE SE EIMIR DE JULGÁ-LOS. ERROR IN JUDICANDO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA ESTABELECIDA EM PATAMAR INFERIOR AO EQUIVALENTE AO LOCATÍCIO. PRECEDENTES DO STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REFORMATIO IN PEJUS. PRECEDENTES DESTE ÓRGÃO JULGADOR. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS MANTIDOS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 434):

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SUPOSTOS VÍCIOS DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO EMBARGADO, QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO DA PARTE EMBARGANTE. TESES DE OMISSÃO NÃO ACOLHIDAS. ACÓRDÃO QUE ENFRENTOU ADEQUADAMENTE A MATÉRIA. JULGADOR QUE NÃO ESTÁ OBRIGADO

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

A RESPONDER A TODAS AS QUESTÕES SUSCITADAS PELAS PARTES QUANDO JÁ TENHA ENCONTRADO MOTIVO SUFICIENTE PARA PROFERIR A DECISÃO. PRECEDENTE DO STJ. VIA DOS ACLARATÓRIOS QUE NÃO SE PRESTA À REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO QUANTO A ESTAS MATÉRIAS. PEDIDO DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. DESNECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO DO TRIBUNAL. ART. 1.025, DO CPC. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E NÃO ACOLHIDO.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 393 e 478 do Código Civil, porque o atraso na entrega do imóvel decorreu de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, configurando caso fortuito/força maior e onerosidade excessiva, o que afastaria a responsabilidade e imporia a revisão ou resolução contratual;

b) 1.022 do Código de Processo Civil, já que o acórdão foi omisso quanto à limitação temporal da cláusula penal até a conclusão da obra e entrega das chaves, à limitação do valor indenizatório ao locativo do período de mora, ao afastamento dos danos morais por inexistência de circunstâncias excepcionais e à análise do caso fortuito/força maior e da onerosidade excessiva; e

c) 186 e 927 do Código Civil, pois o atraso não configurou lesão extrapatrimonial indenizável, considerando as circunstâncias do caso, mas o acórdão aplicou indevidamente o dever de indenizar por danos morais.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a cláusula penal moratória de 0,3% ao mês incide desde o termo final previsto para entrega até a efetiva entrega das chaves, sem limitar o montante ao locativo do período de mora e sem fixar como termo final a conclusão da obra, divergiu do entendimento

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

firmado no Tema n. 970 do STJ e doREsp n. 2.025.166/RS e do Processo n. 0019724-88.2018.8.16.0017, do TJPR.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a incidência de caso fortuito/força maior e de onerosidade excessiva, afastando-se a responsabilidade pelo atraso com fundamento nos arts. 393 e 478 do Código Civil; que se reconheça a violação dos arts. 1.022 do Código de Processo Civil e 186 e 927 do Código Civil, afastando-se os danos morai; que se limite o valor indenizatório ao locativo do período de mora e se fixe como termo final da condenação a conclusão da obra e disponibilização das chaves, em observância ao Tema n. 970 do STJ.

Contrarrazões às fls. 600-626.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou lucros cessantes ou cláusula penal moratória pelo atraso na entrega do imóvel e compensação por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou a ré ao pagamento de alugueis mensais de 0,5% do valor do imóvel até a entrega das chaves ou ao pagamento de multa contratual de 0,3% ao mês sobre o preço total atualizado até a entrega das chaves; fixou compensação por danos morais em R$ 8.000,00; condenou ainda a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar a condenação por lucros cessantes e fixar como condenação o pagamento da

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

cláusula penal moratória contratual de 0,3% ao mês sobre o valor do contrato, desde o termo final previsto para entrega até a efetiva entrega do bem, mantendo a compensação por danos morais e redistribuindo os ônus sucumbenciais sem majoração de honorários recursais.

II - Art. 1.022 do CPC

No caso, inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC, uma vez que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

No acórdão recorrido, o inadimplemento contratual foi debatido à exaustão. O Tribunal de origem submeteu as partes à legislação consumerista. Afirmou que a recorrente não se desincumbiu do ônus de provar que a pandemia de covid-19 teria impactado suas atividades. O dano moral foi reconhecido, pois o Tribunal de origem considerou que o inadimplemento contratual foi capaz de violar os direitos da personalidade da contratante prejudicada.

Portanto, não há falar em omissão em relação aos danos morais, debatidos no acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III - Arts. 393 e 478 do CC

Em relação aos alegados dispositivos infraconstitucionais, não há como avaliar se houve violação pelo Tribunal de origem, uma vez que há necessidade do reexame do contexto fático e probatório para apurar eventual fortuito ou força maior capaz de justificar o atraso na entrega do empreendimento, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

Não se admite, em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ, a revisão do entendimento do tribunal *a quo* quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos. É justamente o caso dos autos.

A violação desses dispositivos, por alegada ausência de reconhecimento de que houve força maior (art. 393) ou alteração das circunstâncias (art. 478) depende da análise das provas. Trata-se de reexame das provas, e não de mera revaloração. Ademais, o Tribunal de origem considerou que as provas produzidas para demonstrar o fortuito são insuficientes. Portanto, caberia a análise da suficiência das provas, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

IV - Arts. 186 e 927 do CC

No que se refere à violação dos mencionados dispositivos infraconstitucionais, que tratam do ilícito e da obrigação de reparação de danos dele decorrentes, a decisão do Tribunal de origem, tanto em relação aos danos materiais quanto em relação aos danos morais, está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

No que tange aos danos materiais, o colegiado condenou a recorrente a pagar, a título de cláusula penal, o percentual de 0,3% sobre o valor do contrato, desde o termo previsto para entrega até a imissão na posse.

O acordão recorrido está em consonância com o Tema repetitivo n. 970 – que não admite a cumulação de cláusula penal com lucros cessantes, em especial quando estabelecida em valor equivalente ao locativo –, pois apenas reconheceu o direito equivalente ao locativo como dano material, sem cumulação.

Ademais, como o contrato é anterior à Lei do Distrato, aplica-se ao caso o referido tema.

Os danos materiais pelo inadimplemento são presumidos. A cumulação com lucros cessantes depende da equivalência ao valor locativo, que coincide com o que decidiu o Tribunal de origem.

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

A propósito, o acordão que levou ao Tema n. 970:

> 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 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. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019.)

Da mesma forma, o dano moral pode ser reconhecido se, diante das peculiaridades, o caso concreto transcende o inadimplemento para repercutir nos direitos da personalidade do contratante. É o entendimento do STJ.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA (TEMA 971/STJ). CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES NA HIPÓTESE DE MULTA NÃO EQUIVALENTE AO LOCATIVO (TEMA 970/STJ). DANO MORAL IN RE IPSA. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.002/STJ. ARTS. 389, 402, 403, 416, 479, 480 E 944 DO CC; ART. 373, I, DO CPC. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
>
> 1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas a e c do art. 105, III, da Constituição Federal, interposto contra acórdão que, em ação declaratória cumulada com indenização por danos materiais e morais e repetição de indébito, reconheceu: devolução da comissão de corretagem; condenação por lucros cessantes de 0,5% ao mês entre o fim da tolerância e a entrega das chaves, com correção e juros desde a citação; possibilidade de cumulação com cláusula penal por não equivalência ao locativo; substituição do INCC pelo IGP-M após a tolerância; e dano moral in re ipsa em R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a condenação em lucros cessantes pode ocorrer sem prova específica do prejuízo e se é admissível a cumulação com cláusula penal moratória, à luz do Tema 970/STJ; (ii) é possível a inversão da cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do adquirente, à vista dos arts. 479 e 480 do CC e do Tema 971/STJ; (iii) o reconhecimento do dano moral in re ipsa e o valor fixado violam o art. 944 do CC; (iv) o termo inicial dos juros de mora dos lucros cessantes deve ser a citação ou o trânsito em julgado; (v) estão presentes os requisitos de admissibilidade do especial, incluindo prequestionamento e ausência de necessidade de reexame de provas.

3. A condenação por lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega do imóvel, decorre da presunção de prejuízo do comprador e se calcula sobre o valor econômico do uso frustrado; a cláusula penal moratória pode ser invertida em contratos de adesão para indenizar o inadimplemento do vendedor; a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes é possível quando a multa não equivale ao locativo; o dano moral se configura quando o atraso e suas circunstâncias transcendem o mero aborrecimento; os juros de mora incidem desde a citação em responsabilidade contratual.

5. Justifica-se tal conclusão porque (a) há orientação consolidada (Súmula 162 do Tribunal estadual e IRDR, Tema 5) pela presunção de lucros cessantes diante da privação injusta do uso; (b) o Tema 971/STJ autoriza a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, por arbitramento judicial; (c) o acórdão aplica a regra e a exceção do Tema 970/STJ, admitindo cumulação apenas porque a multa não é equivalente ao locativo; (d) o dano moral foi imposto com fundamentação específica quanto à frustração da legítima expectativa de moradia e ao aflitivo estado de angústia; (e) os juros de mora desde a citação derivam da natureza contratual da mora da vendedora, sendo inaplicável o Tema 1.002/STJ, restrito à rescisão por iniciativa do comprador.

4. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.163.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

E mais, como o dano moral, nesses casos, não é *in re ipsa*, ou seja, depende das provas de que o inadimplemento foi capaz de violar os direitos da personalidade do contratante, seria necessário o reexame dos fatos e provas para apuração da existência do dano moral, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Nessa linha:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A ausência de oposição de embargos de declaração indicativos de omissão relevante e a existência de prévia manifestação expressa e fundamentada do

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

Tribunal de origem sobre a questão alegadamente omitida afastam a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. A jurisprudência do STJ não reconhece a existência de dano moral in re ipsa pelo mero atraso na entrega de imóvel, sendo necessária a comprovação de circunstâncias adicionais que demonstrem abalo moral significativo. No caso, não foi constatado prazo de atraso excessivo ou elementos que configurassem dano moral.

3. A cláusula penal moratória, quando fixada em valor equivalente ao locativo, tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, afastando a possibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme entendimento consolidado no Tema 970 do STJ.

4. A revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a inexistência de danos morais demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. Resultado do Julgamento: Recurso desprovido. (AREsp n. 2.734.911/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

V - Dissídio jurisprudencial

O objetivo do dissídio é demonstrar que o termo final do dano material, equivalente ao valor locativo, é o *habite-se*, e não a entrega efetiva do bem.

A admissibilidade do recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional depende do preenchimento dos requisitos essenciais para comprovação do dissídio, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Os acórdãos confrontados não são aptos para demonstrar o dissídio jurisprudencial quando não há semelhança entre suas bases fáticas.

Não há similitude fática. No caso, embora a recorrente alegue que o empreendimento foi concluído em 2020, o acordão recorrido concluiu que não houve prova de que o imóvel foi disponibilizado para o contratante, até porque há informações de que tal conduta teria motivado o inadimplemento de obrigações contratuais.

No acórdão paradigma, não há discussão a respeito do inadimplemento do adquirente e, após o *habite-se*, o imóvel foi disponibilizado e a mora foi

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

encerrada. Não é a mesma situação fática tratada no acórdão recorrido, em que a recorrente, mesmo após a conclusão do empreendimento, não teria disponibilizado o imóvel, segundo o Tribunal de origem, motivada na pendência de obrigações contratuais.

Portanto, não há similitude entre os fatos, o que impede a admissibilidade do recurso por dissídio jurisprudencial.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, 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.

Documento eletrônico VDA54285596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/02/2026 17:46:40
Código de Controle do Documento: bc8e0022-d974-457c-9c13-5b2f2c21cb60

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.848.311 / AL

Número Registro: 2025/0030529-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07071442320188020001

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GLOBAL MD EVOLUTION BEACH PARK EMPREENDIMENTO LTDA
ADVOGADOS	: ROMERO DA COSTA LIMA GUERRA DE MORAES - PE030509
	ARTHUR REYNALDO MAIA ALVES NETO - PE000714
AGRAVADO	: AELSON ROCHA SARAIVA
AGRAVADO	: ELEONORA MOSQUEIRA MEDEIROS SARAIVA
ADVOGADOS	: AELSON ROCHA SARAIVA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - DF026980
	ELEONORA MOSQUEIRA MEDEIROS SARAIVA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTRO - DF044407

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

Documento eletrônico VDA55528643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:57:52
Código de Controle do Documento: aa4b3ca5-1848-46f1-b69a-0d4e29b0a9e4

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55528643 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:57:52
Código de Controle do Documento: aa4b3ca5-1848-46f1-b69a-0d4e29b0a9e4