AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2865640 - RJ (2025/0063713-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094 ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	NILCE DA SILVEIRA MONTEIRO
AGRAVADO	:	ARMANDO OCTAVIO MONTEIRO
ADVOGADA	:	MARGARIDA DA SILVA SILVEIRA - RJ105918

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REPARAÇÃO DE DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANOS EMERGENTES. DANO MORAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL.

1. Inadmite-se em recurso especial a pretensão de revisão do entendimento do Tribunal de origem sobre a possibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com indenização por danos emergentes, quando tal conclusão decorre da análise das circunstâncias fáticas específicas e da interpretação de cláusulas contratuais.

2. Constitui matéria fático-probatória, insuscetível de reexame em sede de recurso especial, a verificação da suficiência ou insuficiência do valor da multa contratual para reparação integral dos prejuízos suportados pelos adquirentes.

3. Encontra óbice na Súmula 7 do STJ a pretensão de afastar o dano moral quando o Tribunal a quo reconheceu sua configuração com base nas circunstâncias específicas do caso concreto, notadamente pela excepcional extensão temporal do inadimplemento.

4. Aplicação das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Documento eletrônico VDA51411857 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/10/2025 17:50:05
Publicação no DJEN/CNJ de 16/10/2025. Código de Controle do Documento: 7ea3abe7-fd14-441c-be9e-b1172c6b22e3

5. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51411857 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/10/2025 17:50:05
Publicação no DJEN/CNJ de 16/10/2025. Código de Controle do Documento: 7ea3abe7-fd14-441c-be9e-b1172c6b22e3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2865640 - RJ (2025/0063713-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094 ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	NILCE DA SILVEIRA MONTEIRO
AGRAVADO	:	ARMANDO OCTAVIO MONTEIRO
ADVOGADA	:	MARGARIDA DA SILVA SILVEIRA - RJ105918

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REPARAÇÃO DE DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. DANOS EMERGENTES. DANO MORAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL.

1. Inadmite-se em recurso especial a pretensão de revisão do entendimento do Tribunal de origem sobre a possibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com indenização por danos emergentes, quando tal conclusão decorre da análise das circunstâncias fáticas específicas e da interpretação de cláusulas contratuais.

2. Constitui matéria fático-probatória, insuscetível de reexame em sede de recurso especial, a verificação da suficiência ou insuficiência do valor da multa contratual para reparação integral dos prejuízos suportados pelos adquirentes.

3. Encontra óbice na Súmula 7 do STJ a pretensão de afastar o dano moral quando o Tribunal a quo reconheceu sua configuração com base nas circunstâncias específicas do caso concreto, notadamente pela excepcional extensão temporal do inadimplemento.

4. Aplicação das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Documento eletrônico VDA51153078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:04
Código de Controle do Documento: 69e2015e-528d-4792-bc40-04162668a01e

5. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (JOÃO FORTES E CONTEMPORANIUM) contra decisão que inadmitiu seu apelo.

A ação originária é de reparação de danos, ajuizada por NILCE DA SILVEIRA MONTEIRO e ARMANDO OCTÁVIO MONTEIRO (NILCE E ARMANDO) em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés ao pagamento de cláusula penal, danos materiais correspondentes aos aluguéis pagos e indenização por danos morais (e-STJ, fls. 717 a 721 e 778 a 781).

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu parcial provimento à apelação de JOÃO FORTES E CONTEMPORANIUM, apenas para ajustar o valor da cláusula penal para 0,5% sobre os valores pagos pelos adquirentes, mantendo as demais condenações.

O acórdão foi assim ementado:

> *APELAÇÃO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MORA NA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. REPARAÇÃO DE DANOS.*
> *1. Constituem fortuito interno, ínsito ao risco natural do negócio explorado pelo incorporador, as condições geológicas do terreno em que virá a construir, bem como as variações pluviométricas compatíveis com a conformação climática da região, e ainda as oscilações da oferta de insumos e mão de obra no mercado da construção civil.*
> *2. Na aplicação da cláusula penal, é mister observar estritamente os seus termos, que delimitam a multa moratória ao patamar de 0,5% ao mês de atraso, não sobre o preço atualizado do imóvel ou sobre o seu valor de mercado, mas apenas sobre as parcelas até então pagas pelo adquirente. Estabelecida, pois, a multa moratória em montante aquém do valor locatício do imóvel, admite se a sua cumulação com dano material — no caso concreto, sob a modalidade de dano emergente, relativo ao comprovado pagamento de aluguéis com residência alternativa, no período de mora da incorporadora. Inteligência, a contrario sensu, do Tema nº 971 STJ e do art. 416, par. único, do Código Civil.*
> *3. O caráter prolongado da mora no cumprimento da obrigação contratual de entrega das chaves (três anos), em aquisição de bem durável, destinado à moradia, e de alto valor, ofende direito da personalidade e constitui contorno fático específico capaz de excepcionar a regra geral de que o simples atraso do construtor não implica dano moral.*

Documento eletrônico VDA51153078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:04
Código de Controle do Documento: 69e2015e-528d-4792-bc40-04162668a01e

4. Não se vislumbra excesso manifesto no arbitramento da verba compensatória em R$ 10.000,00 a cada um dos autores, que à época da avença formavam um casal.
5. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO (e-STJ, fls. 862 a 867).

No recurso especial, interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, JOÃO FORTES E CONTEMPORANIUM alegaram violação dos arts. 186, 389, 402, 487 e 927 do Código Civil. Sustentaram, em síntese, a impossibilidade de cumulação da cláusula penal com a indenização por danos materiais (aluguéis) e a inexistência de dano moral decorrente de mero inadimplemento contratual (e-STJ, fls. 869 a 884).

O tribunal fluminense inadmitiu o recurso com base na incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ (e-STJ, fls. 928 a 936).

No presente agravo, JOÃO FORTES E CONTEMPORANIUM afirmam que a análise das questões suscitadas não demanda reexame de provas ou de cláusulas contratuais, tratando-se de matéria exclusivamente de direito (e-STJ, fls. 940 a 950).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 955 a 959).

O Ministério Público Federal, em parecer da lavra do Subprocurador-Geral da República Sady d'Assumpção Torres Filho, opinou pelo desprovimento do agravo (e-STJ, fls. 981 a 984).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, “a”, da CF, JOÃO FORTES E CONTEMPORANIUM apontaram violação aos arts. **(1)** 389, 402 e 487 do CC, ao argumento de ser indevida a cumulação da cláusula penal moratória com a indenização por danos materiais, por representarem dupla penalidade pelo mesmo fato gerador; e **(2)** 186 e 927 do CC, sustentando a inexistência de dano moral indenizável, por se tratar de mero inadimplemento contratual.

A irresignação não prospera.

(1) Da cumulação da cláusula penal com danos emergentes

JOÃO FORTES E CONTEMPORANIUM defendem a impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com a indenização pelos aluguéis pagos por NILCE E ARMANDO durante o período de atraso.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao analisar a controvérsia, concluiu pela possibilidade da cumulação, sob o fundamento de que o

Documento eletrônico VDA51153078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:04
Código de Controle do Documento: 69e2015e-528d-4792-bc40-04162668a01e

valor da multa contratual era insuficiente para reparar integralmente o prejuízo sofrido pelos adquirentes.

Extrai-se do acórdão o seguinte trecho:

> *Embora o percentual da cláusula penal seja compatível com o mercado locatício (0,5% a.m.), a sua base de cálculo não é nem o valor de mercado do bem, nem tampouco o preço da venda atualizado mês a mês, mas sim o valor pago pelo adquirente até o momento da mora da incorporadora.*
> *Como esse valor pago, no caso concreto, equivaleu a menos de dois terços do preço ajustado, e como a cláusula penal sequer prevê a sua atualização monetária, tem-se que o valor da multa não foi estabelecido em montante equivalente a um aluguel de imóvel compatível.*
> *A evidência dessa insuficiência está na comparação entre o valor resultante da multa (0,5% dos R$ 227.912,70 pagos antes da parcela final do preço = R$ 1.139,56) e o valor do aluguel pago pelos autores durante o período de mora da construtora (quase o dobro R$ 2.000,00).*
> *Nesse contexto, não vinga a tese de inacumulabilidade (e-STJ, fls. 862 a 867).*

Para modificar tal entendimento e concluir que a cláusula penal era suficiente para reparar os danos, seria necessário reinterpretar a cláusula 4.4.3 do contrato celebrado entre as partes e reexaminar as provas relativas aos valores pagos e aos prejuízos efetivamente suportados.

Tais providências são vedadas em sede de recurso especial, por força dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

(2) Do dano moral

JOÃO FORTES E CONTEMPORANIUM sustentam que o mero atraso na entrega do imóvel não configura dano moral.

O tribunal fluminense, todavia, reconheceu a ocorrência do dano moral com base nas circunstâncias específicas do caso concreto, notadamente a extensão do atraso, que perdurou por três anos.

O acórdão consignou:

> *Finalmente, quanto ao dano moral, embora não se ignore a incensurável orientação doutrinária e jurisprudencial, segundo a qual o mero inadimplemento de dever contratual implique, em regra, não mais que simples aborrecimento — orientação compartilhada, de resto, por esta própria Corte, a teor de sua Súmula nº 75 —, penso que o caso concreto é de tamanha largueza da mora que justifique a exceção de tal entendimento.*
> *Ora, no caso dos autos, trata-se de um atraso de nada menos do que três anos inteiros na obrigação de edificar e entregar o imóvel prometido. Um atraso dessa extensão não pode cair na vala comum*

Documento eletrônico VDA51153078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:04
Código de Controle do Documento: 69e2015e-528d-4792-bc40-04162668a01e

> *do mero aborrecimento, máxime em se tratando de um investimento das dimensões de uma aquisição imobiliária (e-STJ, fls. 862 a 867).*

A conclusão do acórdão recorrido de que o atraso de três anos na entrega do imóvel residencial ultrapassou o mero dissabor e configurou dano moral indenizável decorreu da análise soberana dos fatos e das provas dos autos.

Aferir se a situação fática vivenciada por NILCE E ARMANDO configurou efetiva lesão a direito da personalidade ou mero aborrecimento cotidiano demandaria o reexame do acervo probatório, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

Desse modo, a pretensão recursal encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte em ambos os pontos.

Nessas condições, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51153078 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:04
Código de Controle do Documento: 69e2015e-528d-4792-bc40-04162668a01e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.865.640 / RJ

Número Registro: 2025/0063713-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00489507820138190002 202424513445 489507820138190002

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	NILCE DA SILVEIRA MONTEIRO
AGRAVADO	:	ARMANDO OCTAVIO MONTEIRO
ADVOGADA	:	MARGARIDA DA SILVA SILVEIRA - RJ105918

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

Documento eletrônico VDA51384404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:55:12
Código de Controle do Documento: 70f66a69-fcce-44a0-bb20-b5b7aeae0889

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51384404 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:55:12
Código de Controle do Documento: 70f66a69-fcce-44a0-bb20-b5b7aeae0889