



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2204625 - PA (2025/0101085-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - PA010652A
RAFAEL COELHO SARTORIO - PA23643A
RECORRIDO : ANTONIO JEZON LOPES ALVES
ADVOGADOS : BRUNO HENRIQUE CASALE - PA020673A
LUAN SILVA DE REZENDE - PA022057
ADRIANO GARCIA CASALE - PA24949A

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÕES. RECURSO ESPECIAL. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. TEMA N. 970/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em apelação.

II. Razões de decidir

2. *"A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes"* (REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019.).

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

III. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2204625 - PA (2025/0101085-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - PA010652A
RAFAEL COELHO SARTORIO - PA23643A
RECORRIDO : ANTONIO JEZON LOPES ALVES
ADVOGADOS : BRUNO HENRIQUE CASALE - PA020673A
LUAN SILVA DE REZENDE - PA022057
ADRIANO GARCIA CASALE - PA24949A

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÕES. RECURSO ESPECIAL. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. TEMA N. 970/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em apelação.

II. Razões de decidir

2. *"A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes"* (REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019.).

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

III. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 324):

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS – MÉRITO – RESCISÃO - CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR – DIREITO A RETENÇÃO DE VALORES PAGOS – MULTA COMPENSATÓRIA DEVIDA – CUMULAÇÃO COM TAXA DE FRUIÇÃO – NÃO CABIMENTO – INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS – POSSIBILIDADE – DANOS MORAIS – DESCABIMENTO - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDO O RECURSO DO RÉU E PARCIALMENTE PROVIDO O RECURSO DO AUTOR.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 356-360).

Em suas razões (fls. 366-381), a parte recorrente aponta violação do art. 402 do CC e afronta ao Tema n. 970 do STJ.

Contrarrazões apresentadas (fls. 387-390).

O recurso foi admitido na origem (fls. 391-394).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia se funda na negativa de condenação do recorrido "*ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel, indenização esta pelo tempo em que o recorrido usufrui o imóvel, sob o fundamento de que não seria cabível sua cumulação com a cláusula penal*" (fl. 369).

O recorrente alega violação ao art. 402 do CC, pois "*a privação da fruição do imóvel é a causa dos lucros cessantes, nos termos do art. 402 do Código Civil, de modo que, enquanto o imóvel permanecer indisponível para o exercício desse poder de fruição pelo adquirente, é devida a indenização correspondente ao valor do locativo, cujo valor há de ser determinado em sede de liquidação de sentença*" (fl. 376).

Aduz que "*a tese firmada no REsp Repetitivo nº 1.635.428/SC (Tema 970), da relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, reconheceu que podem incidir os lucros cessantes e a cláusula penal moratória, mas a soma dessas duas parcelas não poderá superar o valor equivalente ao locativo do imóvel, tornando-se este como o limitador*" (fl. 376).

Razão não lhe assiste.

Isso porque a decisão combatida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, no que se refere ao citado Tema n. 970/STJ:

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.)

Colhe-se da decisão recorrida, ao negar a indenização por lucros cessantes (fls. 328-329):

Noutra ponta, quanto a taxa de fruição, deve ser destacado que esta possui como fato gerador a posse, uso e gozo exercidos por terceiro sobre o bem da autora, isto porque, a aplicação da taxa de fruição objetiva estabelecer o equilíbrio no desfazimento do negócio, buscando o retorno ao *status quo ante*, sob pena de configurar-se o enriquecimento imotivado, critério este acolhido no direito pátrio, por aplicação dos arts. 884 a 886 do Código Civil.

No caso em comento, oportuno destacar que o contrato firmado pelas partes prevê indenização, a título de ressarcimento pela ocupação, exploração e aluguel do lote/terreno (fruição), durante o período compreendido entre a data da assinatura e rescisão deste contrato ou a devolução da posse precária à vendedora, considerando o que ocorrer por último.

A respeito da matéria, o Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento, por meio dos Recursos Especiais Representativos de Controvérsia nº 1.635.428/SC (Tema 970), de proibição da cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, visto estas terem a mesma finalidade de indenizar o consumidor pelo adimplemento tardio da obrigação:

(...)

Assim, é defeso pleitear indenização por lucros cessantes pelo período da mora, quando o contrato previr cláusula penal moratória, de modo que, por analogia, por certo não pode a empresa autora pleitear taxa de fruição pelo período de mora do consumidor, dado que já existe cláusula penal com a mesma finalidade indenizatória/compensatória (grifei).

Portanto, nota-se que o juízo *a quo* fundamentou devidamente a decisão com base no Tema n. 970/STJ, o que justifica a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Ademais, para que não se fale que a tese não veda a cumulação de multa moratória com taxa de fruição na totalidade das situações, deixa-se claro que também não a torna obrigatória e a decisão recorrida justificou a não cumulação, conforme acima grifado, em face do teor do contrato entabulado pelas partes.

Desse modo, rever a conclusão do acórdão quanto ao cabimento da cumulação de multa compensatória com taxa de fruição em caráter excepcional ao Tema n. 970/STJ, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.204.625 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0101085-5

Número de Origem:
00069929420178140040

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - PA010652A

RAFAEL COELHO SARTORIO - PA23643A

RECORRIDO : ANTONIO JEZON LOPES ALVES

ADVOGADOS : LUAN SILVA DE REZENDE - PA022057

BRUNO HENRIQUE CASALE - PA020673A

ADRIANO GARCIA CASALE - PA24949A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO, pela parte: RECORRENTE: L.M.S.
E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025