



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3003676 - RJ (2025/0284970-7)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : THEO KEISERMAN DE ABREU - RJ099134
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128
AGRAVADO : FABIO AUGUSTO CARDOSO
AGRAVADO : PRISCILLA MELLO SOARES BRANDAO
ADVOGADOS : TATIANA MENA BARRETO PINHEIRO - RJ102159
RENATA RODRIGUES GONÇALVES MAIA - RJ168617

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL. DANOS EMERGENTES (ALUGUÉIS). TEMA 970/STJ. SÚMULA 83/STJ. *BIS IN IDEM* AFASTADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial manejado com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

2. *Fato relevante*. Ação de responsabilidade civil decorrente de contrato de compra e venda de imóvel na planta, em que se reconheceu atraso na entrega das chaves, com condenação da construtora ao pagamento de multa contratual de 2% sobre os valores pagos e ao ressarcimento de aluguéis despendidos pelos compradores durante o período de mora, a título de danos emergentes, afastando-se danos morais.

3. *Decisões anteriores*. O Tribunal de origem deu parcial provimento às apelações para manter a multa de 2% e reconhecer o direito aos danos emergentes (aluguéis), afastando a tese de impossibilidade de cumulação à luz do Tema 970/STJ, por entender configurados danos emergentes e não lucros cessantes. O recurso especial da recorrente foi tido por inadmissível, em decisão monocrática, pela incidência da Súmula 83/STJ quanto ao termo final da mora e à possibilidade de cumulação da cláusula penal fixa com danos emergentes, reputando-se inexistente *bis in idem* à vista de precedente específico do Superior Tribunal de Justiça.

II. Questão em discussão

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o agravo interno observa o princípio da dialeticidade ao impugnar os fundamentos da decisão monocrática, em especial quanto à alegada aplicação da Súmula 7/STJ, quando tal óbice não foi utilizado; (ii) saber se, à luz do Tema 970/STJ, é juridicamente possível cumular a cláusula penal contratual fixada em 2% sobre os valores pagos até o atraso com a indenização por danos emergentes consubstanciados nos aluguéis pagos no período de mora, sem configuração de *bis in idem*; (iii) saber se o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ e obstando o conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c"; e (iv) saber se estão presentes os requisitos para a aplicação de penalidade por litigância de má-fé e para a majoração de honorários advocatícios com base no art. 85, § 11, do CPC/2015 em sede de agravo interno.

III. Razões de decidir

5. O órgão julgador constata que a agravante direciona sua insurgência à suposta aplicação da Súmula 7/STJ, óbice que não foi utilizado na decisão monocrática, de modo que as razões recursais mostram-se dissociadas dos fundamentos da decisão agravada, incidindo, por analogia, a Súmula 284/STF por violação ao princípio da dialeticidade.

6. O Tribunal de origem reconhece que os aluguéis pagos pelos autores durante o período de mora configuram danos emergentes, passíveis de ressarcimento à luz dos arts. 186 e 927 do Código Civil, sem se confundirem com lucros cessantes, afastando, assim, a tese de que a cumulação desses valores com a cláusula penal importe *bis in idem*.

7. A cláusula penal contratual examinada se apresenta em montante único de 2% sobre as parcelas pagas até o atraso, não estruturada como valor mensal equivalente ao aluguel, de modo que, conforme a interpretação do Tema 970/STJ e a ressalva constante do REsp 1.635.428/SC, não se trata de cláusula penal moratória equivalente ao locativo que impeça, em regra, a cumulação com outras verbas indenizatórias.

8. O precedente AgInt no REsp 1.872.359/SP esclarece que, nas hipóteses em que a cláusula penal assume a forma de multa de valor certo para o período de mora, não equivalente ao aluguel mensal, admite-se a cumulação com danos emergentes decorrentes de aluguéis pagos, inexistindo ofensa ao Tema 970/STJ, razão pela qual o acórdão recorrido se revela alinhado à jurisprudência desta Corte Superior.

9. A conformidade do acórdão recorrido com a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, em especial quanto à distinção entre cláusula penal fixa e cláusula penal equivalente ao locativo e à possibilidade de cumulação com danos emergentes, atrai a incidência da Súmula 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

10. A multa contratual de 2% sobre o valor das parcelas pagas tem natureza de cláusula penal e não de indenização substitutiva integral dos prejuízos, de modo que sua cumulação com o ressarcimento dos aluguéis pagos em razão do atraso na entrega do imóvel não configura bis in idem, mas concretiza o princípio da reparação integral previsto no art. 944 do Código Civil.

11. Inexistem elementos que evidenciem caráter manifestamente protelatório no agravo interno, razão pela qual não se aplica a penalidade por litigância de má-fé prevista no art. 81 do CPC/2015 nem a multa do art. 1.021, § 4º, do mesmo diploma.

12. À luz da orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, não se procede à majoração de honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 quando do julgamento de agravo interno, motivo pelo qual se rejeita o pedido formulado pela parte agravada nesse sentido.

IV. Dispositivo

13. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3003676 - RJ (2025/0284970-7)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : THEO KEISERMAN DE ABREU - RJ099134
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128
AGRAVADO : FABIO AUGUSTO CARDOSO
AGRAVADO : PRISCILLA MELLO SOARES BRANDAO
ADVOGADOS : TATIANA MENA BARRETO PINHEIRO - RJ102159
RENATA RODRIGUES GONÇALVES MAIA - RJ168617

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL. DANOS EMERGENTES (ALUGUÉIS). TEMA 970/STJ. SÚMULA 83/STJ. *BIS IN IDEM* AFASTADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial manejado com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

2. *Fato relevante*. Ação de responsabilidade civil decorrente de contrato de compra e venda de imóvel na planta, em que se reconheceu atraso na entrega das chaves, com condenação da construtora ao pagamento de multa contratual de 2% sobre os valores pagos e ao ressarcimento de aluguéis despendidos pelos compradores durante o período de mora, a título de danos emergentes, afastando-se danos morais.

3. *Decisões anteriores*. O Tribunal de origem deu parcial provimento às apelações para manter a multa de 2% e reconhecer o direito aos danos emergentes (aluguéis), afastando a tese de impossibilidade de cumulação à luz do Tema 970/STJ, por entender configurados danos emergentes e não lucros cessantes. O recurso especial da recorrente foi tido por inadmissível, em decisão monocrática, pela incidência da Súmula 83/STJ quanto ao termo final da mora e à possibilidade de cumulação da cláusula penal fixa com danos emergentes, reputando-se inexistente *bis in*

idem à vista de precedente específico do Superior Tribunal de Justiça.

II. Questão em discussão

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o agravo interno observa o princípio da dialeticidade ao impugnar os fundamentos da decisão monocrática, em especial quanto à alegada aplicação da Súmula 7/STJ, quando tal óbice não foi utilizado; (ii) saber se, à luz do Tema 970/STJ, é juridicamente possível cumular a cláusula penal contratual fixada em 2% sobre os valores pagos até o atraso com a indenização por danos emergentes consubstanciados nos aluguéis pagos no período de mora, sem configuração de *bis in idem*; (iii) saber se o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ e obstando o conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c"; e (iv) saber se estão presentes os requisitos para a aplicação de penalidade por litigância de má-fé e para a majoração de honorários advocatícios com base no art. 85, § 11, do CPC/2015 em sede de agravo interno.

III. Razões de decidir

5. O órgão julgador constata que a agravante direciona sua insurgência à suposta aplicação da Súmula 7/STJ, óbice que não foi utilizado na decisão monocrática, de modo que as razões recursais mostram-se dissociadas dos fundamentos da decisão agravada, incidindo, por analogia, a Súmula 284/STF por violação ao princípio da dialeticidade.

6. O Tribunal de origem reconhece que os aluguéis pagos pelos autores durante o período de mora configuram danos emergentes, passíveis de ressarcimento à luz dos arts. 186 e 927 do Código Civil, sem se confundirem com lucros cessantes, afastando, assim, a tese de que a cumulação desses valores com a cláusula penal importe *bis in idem*.

7. A cláusula penal contratual examinada se apresenta em montante único de 2% sobre as parcelas pagas até o atraso, não estruturada como valor mensal equivalente ao aluguel, de modo que, conforme a interpretação do Tema 970/STJ e a ressalva constante do REsp 1.635.428/SC, não se trata de cláusula penal moratória equivalente ao locativo que impeça, em regra, a cumulação com outras verbas indenizatórias.

8. O precedente AgInt no REsp 1.872.359/SP esclarece que, nas hipóteses em que a cláusula penal assume a forma de multa de valor certo para o período de mora, não equivalente ao aluguel mensal, admite-se a cumulação com danos emergentes decorrentes de aluguéis pagos, inexistindo ofensa ao Tema 970/STJ, razão pela qual o acórdão recorrido se revela alinhado à jurisprudência desta Corte Superior.

9. A conformidade do acórdão recorrido com a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, em especial quanto à distinção entre cláusula penal fixa e cláusula penal equivalente ao

locativo e à possibilidade de cumulação com danos emergentes, atrai a incidência da Súmula 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

10. A multa contratual de 2% sobre o valor das parcelas pagas tem natureza de cláusula penal e não de indenização substitutiva integral dos prejuízos, de modo que sua cumulação com o ressarcimento dos aluguéis pagos em razão do atraso na entrega do imóvel não configura bis in idem, mas concretiza o princípio da reparação integral previsto no art. 944 do Código Civil.

11. Inexistem elementos que evidenciem caráter manifestamente protelatório no agravo interno, razão pela qual não se aplica a penalidade por litigância de má-fé prevista no art. 81 do CPC/2015 nem a multa do art. 1.021, § 4º, do mesmo diploma.

12. À luz da orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, não se procede à majoração de honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 quando do julgamento de agravo interno, motivo pelo qual se rejeita o pedido formulado pela parte agravada nesse sentido.

IV. Dispositivo

13. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 579-580, e-STJ):

APELAÇÕES CÍVEIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS INICIAIS. 1. Comprovado o decurso do prazo de conclusão acrescido dos 180 dias de tolerância, aplicável a multa de 2% prevista no contrato sobre os valores pagos pelo comprador até a data da efetiva entrega das chaves. 2. Quanto aos danos emergentes, conforme entendimento jurisprudencial, os autores fazem jus ao ressarcimento dos aluguéis comprovadamente pagos no período da mora da ré. 3. Descabida a alegação do primeiro apelante de que, à luz dos REsp's repetitivos 1.635.428/SC e 1.498.484/DF (Tema 970 do STJ1), não é possível a cumulação da cláusula penal com o pagamento de indenização pelos aluguéis que foram os autores obrigados a pagar no período do atraso, pois aqui não se trata de lucros cessantes, mas de danos materiais emergentes. 4. Danos morais não evidenciados, no caso concreto, considerando ausência de qualquer desdobramento e o curto período de atraso, cerca de três meses, incapaz de violar direitos da personalidade. AgInt no AREsp n. 2.592.602/MG,

Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 30/8/2024: “o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade”. 5. Devido o pagamento pela ré do valor despendido com aluguel inclusive do mês de maio, levando-se em conta a data da entrega das chaves, 24/05/2014. 6. Improriedade da aplicação da multa por embargos de declaração supostamente protelatórios. Penalidade processual que merece ser afastada. RECURSOS CONHECIDOS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DA RÉ PARA AFASTAR A MULTA DECORRENTE DA APLICAÇÃO DO §2º DO ART. 1.026 DO CPC. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DOS AUTORES PARA INCLUIR O MÊS DE MAIO DE 2014 NA BASE DE CÁLCULO DOS DANOS MATERIAIS EMERGENTES.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 619-622, e-STJ).

Nas razões do especial (fls. 626-644, e-STJ), além de ter apresentado julgados, a recorrente alegou violação dos arts. 389, 395, 927 e 416, parágrafo único, do Código Civil com o objetivo de que seja afastado o pagamento cumulativo da cláusula penal com a restituição dos aluguéis pagos, porquanto são indenizações com a mesma finalidade compensatória, o que acarreta o *bis in idem*.

Contrarrazões apresentadas às fls. 656-662, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 667-676, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo de fls. 680-689, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 731-739, e-STJ), conheceu-se do agravo para não conhecer do recurso especial, ante: i) incidência da Súmula 83/STJ quanto ao termo final da mora e à possibilidade de cumulação da cláusula penal fixa de 2% (dois por cento) com danos emergentes; e ii) conformidade do acórdão recorrido com o precedente AgInt no REsp 1.872.359/SP, inexistindo *bis in idem*.

Daí o presente agravo interno (fls. 743-749, e-STJ), no qual a parte agravante combate a aplicação das Súmulas 7 e 83/STJ e indica novamente a violação aos arts. 389, 395, 927 e 416, parágrafo único, do Código Civil, por considerar que está equivocado o termo final da mora e que há cumulação indevida de indenizações. Insiste na aplicação do Tema 970/STJ e reafirma a impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória de 2% (dois por cento) com danos emergentes (aluguéis), sob pena de *bis in idem*.

Impugnação às fls. 753-761, e-STJ na qual a parte agravada requer a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC e a majoração dos honorários advocatícios conforme o art. 85, § 11, do CPC.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

1. A recorrente insurge-se contra a aplicação da Súmula 7/STJ ao argumento de que não cabe, no caso, a revisão de fatos e provas.

Entretanto sua indignação não prospera, pois a recorrente apresenta argumento dissociado do que foi decidido na decisão recorrida, na qual não foi aplicado o óbice da Súmula 7/STJ.

Deste modo, a apresentação de razões recursais dissociadas do que ficou decidido pelo Tribunal de origem impõe o desprovimento do apelo, a teor do entendimento disposto na Súmula 284 do STF, aplicável por analogia. Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. ART. 4º, § 1º, DA LEI 8.397/1992. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. ALEGAÇÃO DE INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 7 DO STJ. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA 284 DO STF. SEGUNDOS ACLARATÓRIOS, REITERANDO ALEGAÇÕES JÁ AFASTADAS. CONFIGURAÇÃO DO CARÁTER PROTETATÓRIO. ART. 1.026, § 1º, DO CPC. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se acerca dos temas necessários ao integral deslinde da controvérsia, não havendo omissão, contradição, obscuridade ou erro material, afastando-se, por conseguinte, a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015. 2. O art. 4º, § 1º, da Lei 8.397/1992 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, sequer de modo implícito, mesmo após o julgamento dos embargos de declaração. Assim, em razão da falta do indispensável prequestionamento, não pode ser conhecido o Recurso Especial, incidindo o teor da Súmula 211 do STJ: "inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição dos embargos declaratórios, não foi apreciado pelo Tribunal a quo". 3. "Não há incompatibilidade entre a inexistência de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 e a ausência de prequestionamento, com a incidência do enunciado 211 da Súmula do STJ, quanto às teses invocadas pela parte recorrente, que, entretanto, não são debatidas pelo Tribunal local, por entender suficientes para a solução da controvérsia outros argumentos utilizados pelo colegiado" (AgInt no AREsp n. 2.701.068/MT, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 4/12/2024, DJEN de 9/12/2024). 4. **Quanto ao pedido de afastamento da aplicação da Súmula 7 do STJ, contata-se que as razões recursais estão dissociadas dos fundamentos utilizados na decisão agravada. Desse modo, a parte não observou o princípio da dialeticidade e a necessária pertinência temática entre as razões de decidir e os fundamentos utilizados pelo recurso para justificar o pedido de reforma ou de nulidade do julgado, atraindo a aplicação do óbice da Súmula 284 do STF, por analogia.** 5. A oposição dos segundos aclaratórios contra o mesmo acórdão, meramente reiterando alegações afastadas anteriormente, configura caráter protetatório dos embargos e atrai a incidência da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015. 6. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.061.938/SP, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 19/3/2025, DJEN de 24/3/2025.) [grifou-se]

2. A agravante insiste na aplicação do Tema 970/STJ porque considera que é impossível a cumulação da cláusula penal compensatória com danos emergentes. Reforça que ao pagamento dos aluguéis sem o abatimento da penalidade já recebida afronta diretamente a função substitutiva da cláusula penal.

Entretanto, conforme se extrai do seguinte trecho da decisão agravada, o Tribunal local, ao admitir a cobrança da cláusula penal e dos danos emergentes, não contrariou o entendimento jurisprudencial desta Corte (fls.734-738 , e-STJ):

(...) No pertinente à aplicação da cláusula penal o entendimento jurisprudencial desta Corte já determinou que "havendo cláusula penal (moratória ou compensatória, a depender de cada caso) no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com danos emergentes ou lucros cessantes" (AgInt no REsp 1.710.524/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe 14/8/2020).

No presente caso, conforme se extrai do trecho supratranscrito do acórdão, o contrato prevê cláusula penal moratória e compensatória, estabelecidas respectivamente no valor fixo de 2% (dois por cento) do valor das parcelas pagas até o atraso da entrega do imóvel e 0,5% (meio por cento) com periodicidade mensal, o que pode ser equiparado às despesas locatícias.

Entretanto, o Tribunal local optou por aplicar apenas a multa fixa de 2% (dois) sobre os valores pagos até o atraso e acrescentou o valor dos aluguéis dispendidos durante o período de 4 meses de mora, o que foi confirmado às fl. 621-622, e-STJ do acórdão integrativo:

O acórdão embargado reconheceu a mora da construtora, condenando-a ao pagamento da multa contratual prevista no contrato (2% sobre os valores pagos) e ao ressarcimento dos aluguéis pagos pelos autores durante o período de atraso, sob fundamento de que tais valores configuram danos emergentes e não lucros cessantes, afastando, assim, a tese do Tema 970 do STJ. Além disso, afastou a tese de caso fortuito, entendendo que as alegações da embargante configuram fortuito interno, não eximindo sua responsabilidade.

Conforme pontuou o Ministro Moura Ribeiro no julgamento do RESP 1.872.359/SP ao interpretar a aplicação do Tema 970/STJ:

A regra estabelecida no Tema 970 é que a cláusula penal, quando estabelecida em valor equivalente ao locativo, não pode ser cumulada com os lucros cessantes.

Entretanto, a cláusula penal, da maneira como prevista no contrato, não foi estabelecida por mês de atraso, mas sim em um único montante ou percentual para o período de mora (...)

Nesse caso, não se aplica a tese firmada no precedente do recurso repetitivo, visto que a cláusula penal não equivale ao aluguel estabelecido mensalmente para indenizar a parte pelos transtornos sofridos na demora da entrega do imóvel, mas sim uma multa com valor certo.

E essa ressalva foi feita no corpo do REsp nº 1.635.428/SC, que, já prevendo as diversas situações a título de cláusula penal, fez a diferença entre aquela prevista sobre um percentual mensal e sobre um único montante:

Deveras, embora o mais usual seja a previsão de incidência de multa por mês de atraso, é inegável que há casos em que a previsão contratual de multa limita-se a um único montante ou percentual para o período de mora (por exemplo, multa de 2% do preço do imóvel, atualizado pelos mesmos índices contratuais), que pode ser insuficiente à reparação integral do dano (lucros cessantes) daquele que apenas aderiu ao contrato, como orienta o princípio da reparação integral (art. 944 do CC) e os arts. 389, 395 e 403 do CC. Nessa hipótese, segundo penso, em nome da própria preservação da segurança jurídica, não parece, à luz do disposto no art. 416 do CC, que ambas as partes da relação contratual possam meramente ignorar a cláusula penal moratória convencionada prefixando os danos regulares do cumprimento imperfeito da obrigação, visto que "a segurança das relações jurídicas depende da lealdade, da equivalência das prestações e contraprestações, da confiança recíproca, da efetividade dos negócios jurídicos, da coerência e clarividência dos direitos e deveres" (RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 32). Nesse diapasão, o Enunciado n. 412 da V Jornada de Direito Civil do CJF preconiza que as diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como *supressio*, *tu quoque*, *surrectio* e *venire contra factum proprium*, são concreções da boa-fé objetiva. [grifou-se]

Observe-se a ementa do julgado:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. 1. DOIS RECURSOS ESPECIAIS INTERPOSTOS PELA MESMA PARTE. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE RECURSAL. ANÁLISE DO PRIMEIRO QUE FOI PROTOCOLADO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA EM RELAÇÃO AO SEGUNDO. RECURSO REGULARMENTE INTERPOSTO. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. 2. RECURSO ESPECIAL. QUESTIONAMENTO ACERCA DO PERCENTUAL APLICADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE DEBATE SOBRE A MATÉRIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. 3. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIZAÇÃO. REVISÃO FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. 4. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM DANOS EMERGENTES. POSSIBILIDADE. RESSALVA FEITA NO RESP Nº 1.635.428/SC, JULGADO SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. AGRAVO INTERNO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL 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. Em razão do princípio da unirrecorribilidade recursal, que estabelece que para cada provimento judicial admite-se apenas um recurso, deve ser reconhecida a preclusão consumativa daquele que foi deduzido por último, porque *electa una via non datur regressus ad alteram*. 3. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao percentual aplicado a título de lucros cessantes e sobre o qual não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula nº 282 do STF. 4. Rever a conclusão do Tribunal Estadual quanto a responsabilidade cível pela demora na entrega das chaves do imóvel implicaria, necessariamente, a revisão dos fatos, das provas e das cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ 5. **No caso concreto, inaplicável a tese firmada no precedente do recurso repetitivo nº 1.635.428/SC (Tema nº 970 do STJ), visto que a cláusula penal não equivale ao aluguel estabelecido mensalmente para indenizar a parte pelos transtornos sofridos pela demora na entrega do aluguel, mas sim à multa com valor certo.** (AgInt no REsp n. 1.872.359/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 21/9/2022.) [grifou-se]

Da análise das peculiaridades do caso, extrai-se que a cláusula penal foi aplicada parcialmente pelo Tribunal de origem, o qual optou pela aplicação da multa fixa de 2% (dois por cento) dos valores pagos até o atraso da obra e cumulou com a indenização referente ao pagamento dos aluguéis.

Desse modo, a hipótese em discussão se amolda ao precedente supracitado. Portanto, o acórdão recorrido não incorreu em *bis in idem*.

(...) Cumpre observar que a aplicação do óbice da Súmula 83/STJ impede o conhecimento do recurso por ambas alíneas do permissivo constitucional:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o reconhecimento da prescrição intercorrente exige a comprovação da inércia e desídia do exequente. 1.1 Avaliar se houve desídia do exequente capaz de permitir a ocorrência de prescrição intercorrente demanda o revolvimento de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7/STJ. 2. **Os óbices das Súmulas 83 e 7 do STJ impedem o exame do recurso especial interposto tanto pela alínea 'a' quanto pela 'c'.** 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.241.358/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024) [grifou-se]

De fato, conforme explicitado na decisão ora agravada, a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das parcelas pagas não tem natureza jurídica de indenização

pois se trata de cláusula penal que, no caso, pode ser cumulada com o ressarcimento pelos aluguéis pagos em decorrência do atraso da obra, sem configurar o *bis in idem*.

Fica, portanto, mantida a aplicação da Súmula 83/STJ.

3. Deixa-se de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC , como postulado pela parte adversa em sua impugnação ao agravo interno (fls. 753-761, e-STJ), pois o presente recurso não ostenta caráter manifestamente protelatório, pressuposto necessário para sua aplicação.

Por fim, quanto ao pedido de majoração dos honorários advocatícios, também formulado na petição impugnação, necessário destacar que "Segundo orientação desta Corte, não haverá a majoração de honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015, quando do julgamento de agravo interno ou embargos de declaração. Precedentes". (AgInt no AREsp n. 2.069.337/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022).

4. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.003.676 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0284970-7

Número de Origem:

00392079720168190209 202524507903 392079720168190209

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : THEO KEISERMAN DE ABREU - RJ099134

THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128

AGRAVADO : FABIO AUGUSTO CARDOSO

AGRAVADO : PRISCILLA MELLO SOARES BRANDAO

ADVOGADOS : TATIANA MENA BARRETO PINHEIRO - RJ102159

RENATA RODRIGUES GONÇALVES MAIA - RJ168617

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BETA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : THEO KEISERMAN DE ABREU - RJ099134

THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128

AGRAVADO : FABIO AUGUSTO CARDOSO

AGRAVADO : PRISCILLA MELLO SOARES BRANDAO

ADVOGADOS : TATIANA MENA BARRETO PINHEIRO - RJ102159

RENATA RODRIGUES GONÇALVES MAIA - RJ168617

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026