



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228445 - SP(2025/0306044-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **SPE 03 VIA NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **OAS SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**
ADVOGADOS : **AIRES VIGO - SP084934**
 : **ANGELO FERNANDO DA SILVA - SP313002**
 : **WILLIAN KELVIN VILAS BOAS NOGUEIRA - SP306366**
RECORRIDO : **ALEXANDRO DOS SANTOS ASSENÇÃO**
RECORRIDO : **PAMELA DE CASTRO SILVA**
ADVOGADO : **ANTÔNIO JORGE FERNANDES - SP264141**

EMENTA

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

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve integralmente a sentença, reconheceu a mora na entrega e o vício que onerou a construção, confirmou a cumulação de multa contratual e lucros cessantes conforme os Temas n. 970 e 971 do STJ e majorou os honorários sucumbenciais.
2. A controvérsia decorre de ação de rescisão contratual c/c anulação de escritura pública, restituição de valores, multa, lucros cessantes e danos morais por atraso na entrega de lote.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau determinou a rescisão contratual e a anulação da escritura, a restituição integral em parcela única com correção desde cada desembolso e juros desde a citação, condenou solidariamente ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do bem pelo período de atraso, danos morais e multa rescisória de 20% do valor do imóvel e fixou honorários em 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve a sentença, reconheceu a mora e o vício, confirmou a cumulação de multa contratual e lucros cessantes à luz dos Temas n. 970 e 971 do STJ e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se é possível cumular cláusula penal moratória e lucros cessantes diante do atraso na entrega do imóvel, com alegada violação do art. 1.040, III, do Código de Processo Civil em desatenção ao Tema n. 970 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.040, III, do Código de Processo Civil, pois a cumulação é admitida quando a multa moratória não equivale aos lucros cessantes, conforme a orientação do Tema n. 970 do STJ no caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a orientação do Tema n. 970 do STJ para, em regra, afastar a cumulação entre cláusula penal moratória e lucros cessantes, admitindo-a quando a multa moratória não equivaler ao valor dos lucros cessantes”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, e 1.040, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.058.338/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228445 - SP(2025/0306044-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **SPE 03 VIA NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **OAS SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**
ADVOGADOS : **AIRES VIGO - SP084934**
 ANGELO FERNANDO DA SILVA - SP313002
 WILLIAN KELVIN VILAS BOAS NOGUEIRA - SP306366
RECORRIDO : **ALEXANDRO DOS SANTOS ASSENÇÃO**
RECORRIDO : **PAMELA DE CASTRO SILVA**
ADVOGADO : **ANTÔNIO JORGE FERNANDES - SP264141**

EMENTA

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

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve integralmente a sentença, reconheceu a mora na entrega e o vício que onerou a construção, confirmou a cumulação de multa contratual e lucros cessantes conforme os Temas n. 970 e 971 do STJ e majorou os honorários sucumbenciais.
2. A controvérsia decorre de ação de rescisão contratual c/c anulação de escritura pública, restituição de valores, multa, lucros cessantes e danos morais por atraso na entrega de lote.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau determinou a rescisão contratual e a anulação da escritura, a restituição integral em parcela única com correção desde cada desembolso e juros desde a citação, condenou solidariamente ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do bem pelo período de atraso, danos morais e multa rescisória de 20% do valor do imóvel e fixou honorários em 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve a sentença, reconheceu a mora e o vício, confirmou a cumulação de multa contratual e lucros cessantes à luz dos Temas n. 970 e 971 do STJ e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se é possível cumular cláusula penal moratória e lucros cessantes diante do atraso na entrega do imóvel, com alegada violação do art. 1.040, III, do Código de Processo Civil em desatenção ao Tema n. 970 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.040, III, do Código de Processo Civil, pois a cumulação é admitida quando a multa moratória não equivale aos lucros cessantes, conforme a orientação do Tema n. 970 do STJ no caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a orientação do Tema n. 970 do STJ para, em regra, afastar a cumulação entre cláusula penal moratória e lucros cessantes, admitindo-a quando a multa moratória não equivaler ao valor dos lucros cessantes”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, e 1.040, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.058.338/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OUTROS com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c anulação de escritura pública, restituição de valores pagos e indenização por descumprimento de contrato.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.422):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DESERÇÃO. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. I. Caso em Exame 1 - Apelações interpostas contra sentença de parcial procedência em Ação de Rescisão Contratual cumulada com Anulação de Escritura Pública, Restituição de valores pagos e Indenização por descumprimento de contrato. Autores adquiriram lote em 2011, com promessa de entrega em 2012, mas somente entregue em 2017. Constatação de inviabilidade de construção devido a problemas no solo. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) avaliar a deserção do recurso da SP-03 Empreendimentos; (ii) analisar a procedência das alegações das apelantes quanto à inexistência de atraso, danos

morais e lucros cessantes. III. Razões de Decidir 3. O recurso da SP-03 Empreendimentos não ultrapassa o juízo de admissibilidade devido à deserção, pois o preparo recursal não foi recolhido no prazo. 4. Quanto ao recurso da ANC Projetos e Amari Projetos, a sentença de procedência é mantida, pois o atraso na entrega do imóvel foi comprovado, justificando as condenações, além do pagamento por lucros cessantes e danos morais. IV. Dispositivo e Tese 5. Não se conhece do recurso da SP-03 Empreendimentos por deserção e nega-se provimento ao recurso da ANC Projetos e Amari Projetos. Tese de julgamento: 1. A deserção impede o conhecimento do recurso. 2. O atraso na entrega do imóvel somado ao erro essencial sobre o objeto do contrato, vez que no terreno há restrição para construção, justificada a anulação do contrato bem como a condenação por lucros cessantes e danos morais ainda que já outorgada escritura definitiva. 3. Honorários advocatícios majorados.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, os recorrentes apontam violação do art. 1.040, III, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido deixou de aplicar a tese firmada no Tema n. 970 do STJ, visto que admite a cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, contrariando a orientação repetitiva.

Requer o provimento do recurso para que se determine a incidência do Tema n. 970 do STJ, se excluam os lucros cessantes da condenação e se afastem os danos morais, invertendo-se o ônus da sucumbência.

Nas contrarrazões, a parte recorrida requer a majoração dos honorários com base no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (fls. 1.456-1.462).

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I- Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c anulação de escritura pública, restituição de valores pagos e preceito cominatório por descumprimento de contrato em que a parte autora pleiteou a rescisão do

compromisso de compra e venda, a anulação da escritura, a restituição das parcelas pagas com correção desde cada desembolso, multa de 20% sobre o valor do imóvel, lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do bem ao mês desde a data estipulada para entrega até a efetiva disponibilização do lote e indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a rescisão do contrato e a anulação da escritura pública, a restituição integral dos valores pagos em parcela única, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária desde cada desembolso; condenou as rés, solidariamente, ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do bem pelo período de atraso, de danos morais no valor de R\$ 20.000,00 e de multa rescisória de 20% sobre o valor do imóvel. Fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, não conheceu do recurso de SP-03 e URBPLAN por deserção, reconheceu a mora na entrega e o vício que onerou a construção, confirmou a cumulação de multa contratual e lucros cessantes à luz dos Temas n. 970 e 971 do STJ e majorou os honorários sucumbenciais para 15% sobre o valor da condenação.

II- Cumulação da cláusula penal com lucros cessantes

Os recorrentes alegam violação do art. 1.040, III, do CPC, porquanto o Tribunal local deixou de observar o Tema n. 970 desta Corte e cumulou a condenação ao pagamento da cláusula penal moratória e os lucros cessantes por atraso na entrega do imóvel.

No tocante à cumulação da cláusula penal moratória e dos lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega de imóvel, o Superior Tribunal de Justiça fixou o entendimento, no Tema n. 970, submetido à sistemática dos recursos especiais repetitivos, com a seguinte tese: " 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".

No caso, a Corte estadual manteve a sentença que condenara a parte ré ao pagamento de ambas as verbas, como se verifica do seguinte trecho do acórdão recorrido (fls. 1.429-1.430):

A questão da cumulação de multa contratual lucros cessantes deve ser apreciada no caso concreto, como tem defendido a doutrina e jurisprudência, por conta dos temas 970 e 971 do STJ.

O tema 970 versa sobre a possibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com a cláusula penal pelo inadimplemento do vendedor, em virtude do atraso na entrega do imóvel: "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".

Assim, pela interpretação desse tema, a cláusula penal que tem por objetivo garantir o cumprimento da obrigação não poderá ser cumulada com o lucro cessante quando o valor daquela (multa moratória) for de valor equivalente ao estabelecido ao locativo. Vedaria assim o enriquecimento sem causa da parte lesionada, que estaria recebendo praticamente duas vezes o mesmo valor.

Porém, se o valor fixado de multa moratória for inferior ao montante devido pelos lucros cessantes há possibilidade de sua cumulação, por força de interpretação do tema: o lucro cessante fica afastado quando o valor da multa moratória for equivalente.

Por outro lado o tema 971 fixou: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor".

Pois bem, na hipótese dos autos, por força do contrato, a cláusula 6 b e f dispõem expressamente que no caso de inadimplemento dos adquirentes haverá incidência de multa de 20% sobre o valor do imóvel. Aplicando-se o tema 971 do STJ supra citado, temos a chamada penalidade invertida, que permite a aplicação igualmente para ambas as partes, em caso de inadimplemento.

Aqui faz-se uma pontuação: o lucro cessante corresponde aos prejuízos enfrentados pela privação da coisa, enquanto que a multa contratual, no caso a "multa invertida" aplicada na sentença, decorre do inadimplemento pelo atraso na entrega do lote.

Na hipótese dos autos, aplicando-se os temas 970 e 971 do STJ ao caso concreto, verifico a conveniência da aplicação da "multa invertida" fixada em 20% do valor imóvel e mais os lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do bem ao mês, tudo a ser apurado em liquidação de sentença.

A decisão recorrida, ao permitir a cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes, valeu-se da possibilidade de excepcionar o decidido por esta Corte no Tema n. 970, pois o valor da multa moratória é inferior aos lucros cessantes.

Conforme estabelecido no acórdão, a cláusula penal fora fixada em 20% sobre o valor do imóvel e os lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do bem, durante o período de atraso na entrega da obra, que fora por lapso temporal de aproximadamente 5 anos. Logo, a multa contratual é inferior ao montante referente aos lucros cessantes, o que autoriza a cumulação das referidas verbas, excepcionando o Tema n. 970 deste Tribunal.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. MULTA MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. EXCEÇÃO AO TEMA 970 DO STJ.

1. Ação de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A 3ª Turma do STJ já definiu que quando o valor da multa moratória não equivale aos lucros cessantes, como fixado na hipótese, o entendimento do Tema 970 é excepcionado. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.058.338/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.228.445 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0306044-7

Número de Origem:
10030368220188260299

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

RECORRENTE : AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : SPE 03 VIA NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : OAS SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A

ADVOGADOS : AIRES VIGO - SP084934

WILLIAN KELVIN VILAS BOAS NOGUEIRA - SP306366

ANGELO FERNANDO DA SILVA - SP313002

RECORRIDO : ALEXANDRO DOS SANTOS ASSENÇÃO

RECORRIDO : PAMELA DE CASTRO SILVA

ADVOGADO : ANTÔNIO JORGE FERNANDES - SP264141

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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