



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067491 - MG(2025/0377820-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : MARIA HELENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA.
ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
AGRAVADO : EMILIA ROSA DOS SANTOS ALMEIDA
ADVOGADO : DIEGO DE OLIVEIRA SOARES - MG173126
AGRAVADO : GERALDO RODRIGUES DE ALMEIDA
ADVOGADOS : DIEGO DE OLIVEIRA SOARES - MG173126
FILIPE PELLEGRINO DE OLIVEIRA - MG207696

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO. CLÁUSULA PENAL E DANO MORAL. MULTA PREVISTA NO ART. 81 DO CPC. INAPLICABILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, inexistência de omissão ou falta de fundamentação nas decisões recorridas, e indeferiu efeito suspensivo por ausência de probabilidade de provimento, nos termos do art. 995, parágrafo único, do CPC.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas c/c danos morais c/c tutela de urgência, proposta em razão de atraso na conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. O valor da causa foi fixado em R\$ 58.192,70.
3. A sentença julgou procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, condenou ao pagamento de multa contratual de 10% sobre o valor da negociação, à restituição de R\$ 16.817,70 e à indenização por danos morais de R\$ 20.000,00, fixando honorários em 10% sobre o valor atualizado da condenação.
4. A Corte de origem, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, conheceu parcialmente da apelação por inovação recursal e, na parte conhecida, negou-lhe

provimento, mantendo integralmente a sentença e majorando os honorários em 3% sobre o valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se é aplicável a redução equitativa da cláusula penal prevista no art. 413 do CC; (ii) saber se o mero inadimplemento contratual não gera dano moral e se a cumulação da cláusula penal com indenização extrapatrimonial configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa, à luz dos arts. 186, 884, 885 e 927 do CC; e (iii) saber se houve omissões e falta de fundamentação com violação dos arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I e II, parágrafo único, I e II, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexistem omissões ou falta de fundamentação: o acórdão estadual enfrentou as questões relevantes, manteve a cláusula penal por razoabilidade e proporcionalidade, reconheceu o dano moral com base nos elementos do caso e fundamentou a cumulação à luz da jurisprudência, operando-se o prequestionamento ficto.

7. A revisão da conclusão quanto à adequação da cláusula penal demanda interpretação de cláusulas contratuais, hipótese em que incide a Súmula n. 5 do STJ.

8. A reforma do reconhecimento do dano moral e da possibilidade de cumulação com cláusula penal exigiria reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. A multa por litigância de má-fé, prevista no art. 81 do CPC, é devida quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Tese de julgamento: “1. Não há omissão nem falta de fundamentação quando o Tribunal de origem enfrenta as questões essenciais e fundamenta a manutenção da cláusula penal, o reconhecimento do dano moral e a cumulação entre ambos. 2. A Súmula n. 5 do STJ obsta, em recurso especial, a revisão da conclusão sobre a cláusula penal quando dependente da interpretação de cláusulas contratuais. 3. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame de provas para afastar o dano moral reconhecido e a cumulação com cláusula penal. 4. A multa por litigância de má-fé, prevista no art. 81 do CPC, é devida quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV, VI, 995, parágrafo único, 1.013, *caput*, §§ 1º, 2º, 1.014, 1.022, I, II, parágrafo único, I, II, 85, § 11; CC, arts. 413, 186, 884, 885, 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, 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 e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067491 - MG (2025/0377820-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARIA HELENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA.
ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO
MENDES - MG057180
AGRAVADO : EMILIA ROSA DOS SANTOS ALMEIDA
ADVOGADO : DIEGO DE OLIVEIRA SOARES - MG173126
AGRAVADO : GERALDO RODRIGUES DE ALMEIDA
ADVOGADOS : DIEGO DE OLIVEIRA SOARES - MG173126
FILIPE PELLEGRINO DE OLIVEIRA - MG207696

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO. CLÁUSULA PENAL E DANO MORAL. MULTA PREVISTA NO ART. 81 DO CPC. INAPLICABILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, inexistência de omissão ou falta de fundamentação nas decisões recorridas, e indeferiu efeito suspensivo por ausência de probabilidade de provimento, nos termos do art. 995, parágrafo único, do CPC.

2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas c/c danos morais c/c tutela de urgência, proposta em razão de atraso na conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. O valor da causa foi fixado em R\$ 58.192,70.

3. A sentença julgou procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, condenou ao pagamento de multa contratual de 10% sobre o valor da negociação, à restituição de R\$ 16.817,70 e à indenização por danos morais de R\$ 20.000,00, fixando honorários em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

4. A Corte de origem, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, conheceu parcialmente da apelação por inovação recursal e, na parte conhecida, negou-lhe provimento, mantendo integralmente a sentença e majorando os honorários em 3% sobre o valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se é aplicável a redução equitativa da cláusula penal prevista no art. 413 do CC; (ii) saber se o mero inadimplemento contratual não gera dano moral e se a cumulação da cláusula penal com indenização extrapatrimonial configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa, à luz dos arts. 186, 884, 885 e 927 do CC; e (iii) saber se houve omissões e falta de fundamentação com violação dos arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I e II, parágrafo único, I e II, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexistem omissões ou falta de fundamentação: o acórdão estadual enfrentou as questões relevantes, manteve a cláusula penal por razoabilidade e proporcionalidade, reconheceu o dano moral com base nos elementos do caso e fundamentou a cumulação à luz da jurisprudência, operando-se o prequestionamento ficto.

7. A revisão da conclusão quanto à adequação da cláusula penal demanda interpretação de cláusulas contratuais, hipótese em que incide a Súmula n. 5 do STJ.

8. A reforma do reconhecimento do dano moral e da possibilidade de cumulação com cláusula penal exigiria reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. A multa por litigância de má-fé, prevista no art. 81 do CPC, é devida quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Tese de julgamento: “1. Não há omissão nem falta de fundamentação quando o Tribunal de origem enfrenta as questões essenciais e fundamenta a manutenção da cláusula penal, o reconhecimento do dano moral e a cumulação entre ambos. 2. A Súmula n. 5 do STJ obsta, em recurso especial, a revisão da conclusão sobre a cláusula penal quando dependente da interpretação de cláusulas contratuais. 3. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame de provas para afastar o dano moral reconhecido e a cumulação com cláusula penal. 4. A multa por litigância de má-fé, prevista no art. 81 do CPC, é devida quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV, VI, 995, parágrafo único, 1.013, *caput*, §§ 1º, 2º, 1.014, 1.022, I, II, parágrafo único, I, II, 85, § 11; CC, arts. 413, 186, 884, 885, 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA HELENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pela aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, e por inexistência de omissão ou falta de fundamentação nas decisões recorridas, além do indeferimento do efeito suspensivo por ausência de probabilidade de provimento, nos termos do art. 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 811.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas c/c danos morais c/c tutela de urgência.

O julgado foi assim ementado (fl. 613):

APELAÇÃO CÍVEL – INOVAÇÃO RECURSAL – CONHECIMENTO PARCIAL - ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE LAZER – INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR – RISCOS DA ATIVIDADE – AUSÊNCIA DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE – MULTA MORATÓRIA – INVERSÃO – MONTANTE – ART. 413, DO CÓDIGO CIVIL – MINORAÇÃO.

- Não é lícito ao réu arguir em apelação causa de pedir diversa da que foi deduzida na contestação, posto que o ordenamento jurídico veda a inovação recursal, resguardando, assim, o princípio do duplo grau de jurisdição.

- Em contrato de promessa de compra e venda de lote, o atraso na conclusão das obras de lazer do loteamento, por período superior ao prazo contratualmente estabelecido, caracteriza inadimplemento contratual do promitente vendedor e do loteador.

- Os riscos da atividade desenvolvida pelo loteador, como escassez de insumos e mão de obra, intempéries climáticas e embaraços na obtenção de licenças e alvarás, não podem ser por ele invocados como excludentes de responsabilidade para fins de elidir os efeitos do seu inadimplemento.

- Demonstrada a onerosidade excessiva, é cabível a redução do valor da multa contratual moratória imposta ao promitente vendedor em decorrência do atraso na conclusão das obras, *ex vi* do art. 413, do Código Civil.

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

662):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – APELAÇÃO CÍVEL – OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE – INOCORRÊNCIA – REEXAME DE PROVAS – IMPOSSIBILIDADE – VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL – PREQUESTIONAMENTO FICTO.

- Se a parte entende que houve má apreciação dos fatos ou aplicação equivocada do direito, deve se insurgir contra a decisão por meio do veículo apto à revisão do julgamento, não sendo legítima a imputação de vícios inexistentes ao acórdão com o objetivo de induzir o órgão julgador a reexaminar provas e reformar sua própria decisão, já que os embargos de declaração são despidos de efeito modificativo ordinário.

- Desde a entrada em vigor do CPC/2015, a simples interposição dos embargos de declaração é suficiente para que os elementos suscitados considerem-se incluídos no acórdão para fins de prequestionamento, operando-se o denominado “prequestionamento ficto”.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 413 do Código Civil, porque teria sido olvidada a redução equitativa da cláusula penal, cognoscível de ofício, diante de cumprimento parcial e excessividade do montante;

b) 186, 884, 885 e 927 do Código Civil, já que o mero inadimplemento contratual não teria gerado dano moral, e a cumulação da cláusula penal com indenização extrapatrimonial configuraria bis in idem e enriquecimento sem causa;

c) 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV, VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I e II, parágrafo único, I e II, do Código de Processo Civil, visto que o

acórdão teria sido omissos quanto ao pedido de redução da penalidade, quanto à inexistência de danos morais e à cumulação indevida de penalidade e dano moral, e não teria enfrentado argumentos e precedentes invocados;

Requer o provimento do recurso para afastar os danos morais e reduzir equitativamente a cláusula penal; requer ainda, sucessivamente, a redução do *quantum* dos danos morais e a concessão de efeito suspensivo.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso demanda reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ), apresenta deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF por analogia) e requer aplicação de multa por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas c/c danos morais c/c tutela de urgência, em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato, o estorno integral das parcelas pagas, a aplicação /inversão da multa contratual e indenização por danos morais, em razão de atraso na conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. O valor da causa foi fixado em R\$ 58.192,70.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, condenou ao pagamento da multa contratual de 10% sobre o valor da negociação, à restituição de R\$ 16.817,70 e à indenização por danos morais de R\$ 20.000,00 (R\$ 10.000,00 para cada autor), fixando honorários em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

A Corte de origem conheceu parcialmente da apelação por inovação recursal e, na parte conhecida, negou-lhe provimento, mantendo integralmente a sentença e majorando os honorários em 3% sobre o valor da condenação.

I - Arts. 11, 141, 490, 492, 489, § 1º, III, IV, VI, 1.013, *caput*, §§ 1º e 2º, 1.014 e 1.022, I e II, parágrafo único, I e II, do CPC

No recurso especial a parte recorrente alega omissões quanto ao pedido de redução equitativa da cláusula penal, à inexistência de danos morais e à cumulação indevida de penalidade com dano moral, além de ausência de fundamentação por não enfrentamento de argumentos e precedentes.

O acórdão dos embargos de declaração concluiu inexistirem vícios, registrando que a cláusula penal foi mantida por razoabilidade e proporcionalidade, o dano moral foi reconhecido com base nos elementos do caso concreto, e a cumulação da cláusula penal com dano moral foi fundamentada à luz da jurisprudência; assentou, ademais, o prequestionamento ficto.

Não se verifica a alegada ofensa ao artigos, pois a questão referente à apontada omissão quanto à redução equitativa da penalidade e à inexistência de danos morais foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu que não havia vício apto a nulificar o julgado.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 664-665):

No caso em análise, o acórdão embargado enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, inexistindo qualquer vício, seja de omissão, contradição ou obscuridade.

Veja-se que quanto à alegação de necessidade de redução da cláusula penal, o julgado expressamente considerou que a penalidade aplicada está em conformidade com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, não havendo manifesta excessividade que justifique sua minoração.

No que tange à indenização por danos morais, o acórdão analisou os elementos caracterizadores do dano e entendeu comprovado o abalo extrapatrimonial sofrido pela parte autora, decorrente do atraso injustificado na entrega da infraestrutura do loteamento, razão pela qual manteve a condenação imposta na sentença.

Ademais, a aplicação cumulativa da cláusula penal compensatória com a indenização por danos morais foi devidamente fundamentada, observando-se a

jurisprudência consolidada sobre o tema. O dano moral reconhecido decorre de circunstâncias diversas do inadimplemento em si, abrangendo a frustração e o prejuízo extrapatrimonial suportado pelos autores embargados.

II - Art. 413 do CC

A recorrente afirma que foi olvidada a aplicação da redução equitativa da cláusula penal, cognoscível de ofício, diante de cumprimento parcial e excesso do montante.

O acórdão recorrido manteve a penalidade, assentando sua conformidade com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e afastou a tese de excludente de responsabilidade à vista do atraso injustificado na conclusão das obras de infraestrutura.

A questão relativa à alegada redução da cláusula penal foi decidida pelo Tribunal *a quo* com fundamento na análise das disposições contratuais e no equilíbrio da avença.

Rever tal entendimento encontra óbice na incidência da Súmula n. 5 do STJ.

III - Arts. 186, 884, 885 e 927 do CC

Alega o recorrente que o mero inadimplemento contratual não teria gerado dano moral e que a cumulação da cláusula penal com indenização extrapatrimonial configuraria *bis in idem* e enriquecimento sem causa; subsidiariamente, requer a redução do *quantum*.

O Tribunal de origem, examinando o conjunto fático-probatório, concluiu pela ocorrência de dano moral, destacando que o atraso substancial frustrou projeto de vida dos autores e ultrapassou o mero dissabor, além de manter a cumulação por fundamentos distintos entre cláusula penal (prefixação de perdas e danos) e dano moral (lesão extrapatrimonial).

Nesse sentido: “Não se trata apenas de atraso na entrega da coisa adquirida, mas de atraso na concretização de um projeto de vida”.

No recurso especial, a parte alega inexistência de dano moral e *bis in idem* na cumulação com cláusula penal.

O Tribunal de origem analisando o acervo probatório dos autos concluiu que houve abalo extrapatrimonial e justificou a cumulação.

Como visto, o Tribunal *a quo* analisou a controvérsia fundamentando-se em circunstâncias fáticas e probatórias do caso.

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Litigância de má-fé

No que se refere ao pedido de aplicação da pena por litigância de má-fé, formulado em impugnação ao recurso especial, ressalte-se que a litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação de multa e de indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorreu na espécie (AgInt no AREsp n. 1.658.454/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma julgado em 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial para 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.067.491 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0377820-5

Número de Origem:

10000221406895007 50033224720228130223

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA HELENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180

AGRAVADO : EMILIA ROSA DOS SANTOS ALMEIDA

ADVOGADO : DIEGO DE OLIVEIRA SOARES - MG173126

AGRAVADO : GERALDO RODRIGUES DE ALMEIDA

ADVOGADOS : DIEGO DE OLIVEIRA SOARES - MG173126

FILIPPE PELLEGRINO DE OLIVEIRA - MG207696

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ATOS UNILATERAIS - GESTÃO DE
NEGÓCIOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, 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 e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026