



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3099298 - BA(2025/0436838-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737
AGRAVADO : ADEILMA ALMEIDA VALLAS
AGRAVADO : ANDREA VALENTE MONTEIRO
AGRAVADO : EDISON DE CARVALHO GOMES
AGRAVADO : EUGENIO AGUIAR RIBEIRO
AGRAVADO : NADIEJDA LEITE DE OLIVEIRA RIBEIRO
AGRAVADO : MARCUS PAULO FONTES CALHEIRA
AGRAVADO : BARTIRA MARTINS MANDARINO CALHEIRA
AGRAVADO : SERGIO EDUARDO CAMPOS AMARAL
AGRAVADO : GISELLE DE BRITO SILVA
AGRAVADO : ANDREW CHRISTOPHER VALLAS
ADVOGADOS : MARCELO LINHARES - BA016111
JOAQUIM GONÇALVES MAGALHÃES JÚNIOR - BA060991
LUIS SERGIO BARBOSA VASCONCELOS - BA017419

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TEMA 971/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM CONTRATOS DE ADESÃO. ARBITRAMENTO INDENIZATÓRIO. SUBSTITUIÇÃO DE INDEXADOR APÓS PRAZO DE TOLERÂNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS. SÚMULAS 7 E 5/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação indenizatória por atraso na entrega de imóvel, envolvendo cláusula penal contratual, danos morais e atualização do saldo devedor.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por falta de enfrentamento dos Temas 970 e 971/STJ e da limitação da cláusula penal; (ii) a inversão da cláusula penal e os parâmetros de indenização violam os arts. 186, 187, 188, 402 e 927 do CC; (iii) há dissídio jurisprudencial sobre danos morais e sobre o parâmetro da cláusula penal.
3. A prestação jurisdicional está entregue de forma adequada quando o Tribunal estadual enfrenta, de modo direto, a aplicação do Tema 971/STJ, explicita o arbitramento indenizatório e afasta a tese de dano moral automático com fundamentação vinculada ao caso. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.
4. Em contratos de adesão com cláusula penal unilateral, aplica-se a simetria do Tema 971/STJ, com conversão das obrigações em dinheiro por arbitramento. A revisão do percentual de 0,5% ao mês, dos juros e dos índices de correção, bem como da substituição do indexador após a cláusula de tolerância, demanda reexame de provas e interpretação contratual, o que atrai os óbices das Súmulas 7 e 5/STJ.
5. A alegada divergência jurisprudencial não se caracteriza sem similitude fática, sobretudo quando o acórdão recorrido reconhece circunstâncias concretas que extrapolam o mero atraso, inviabilizando o cotejo analítico exigido pela alínea c.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3099298 - BA(2025/0436838-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737
AGRAVADO : ADEILMA ALMEIDA VALLAS
AGRAVADO : ANDREA VALENTE MONTEIRO
AGRAVADO : EDISON DE CARVALHO GOMES
AGRAVADO : EUGENIO AGUIAR RIBEIRO
AGRAVADO : NADIEJDA LEITE DE OLIVEIRA RIBEIRO
AGRAVADO : MARCUS PAULO FONTES CALHEIRA
AGRAVADO : BARTIRA MARTINS MANDARINO CALHEIRA
AGRAVADO : SERGIO EDUARDO CAMPOS AMARAL
AGRAVADO : GISELLE DE BRITO SILVA
AGRAVADO : ANDREW CHRISTOPHER VALLAS
ADVOGADOS : MARCELO LINHARES - BA016111
JOAQUIM GONÇALVES MAGALHÃES JÚNIOR - BA060991
LUIS SERGIO BARBOSA VASCONCELOS - BA017419

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TEMA 971/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM CONTRATOS DE ADESÃO. ARBITRAMENTO INDENIZATÓRIO. SUBSTITUIÇÃO DE INDEXADOR APÓS PRAZO DE TOLERÂNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS. SÚMULAS 7 E 5/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação indenizatória por atraso na entrega de imóvel, envolvendo cláusula penal contratual, danos morais e atualização do saldo devedor.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por falta de enfrentamento dos Temas 970 e 971/STJ e da limitação da cláusula penal; (ii) a inversão da cláusula penal e os parâmetros de indenização violam os arts. 186, 187, 188, 402 e 927 do CC; (iii) há dissídio jurisprudencial sobre danos morais e sobre o parâmetro da cláusula penal.
3. A prestação jurisdicional está entregue de forma adequada quando o Tribunal estadual enfrenta, de modo direto, a aplicação do Tema 971/STJ, explicita o arbitramento indenizatório e afasta a tese de dano moral automático com fundamentação vinculada ao caso. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.
4. Em contratos de adesão com cláusula penal unilateral, aplica-se a simetria do Tema 971/STJ, com conversão das obrigações em dinheiro por arbitramento. A revisão do percentual de 0,5% ao mês, dos juros e dos índices de correção, bem como da substituição do indexador após a cláusula de tolerância, demanda reexame de provas e interpretação contratual, o que atrai os óbices das Súmulas 7 e 5/STJ.
5. A alegada divergência jurisprudencial não se caracteriza sem similitude fática, sobretudo quando o acórdão recorrido reconhece circunstâncias concretas que extrapolam o mero atraso, inviabilizando o cotejo analítico exigido pela alínea c.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA (JHSF) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. INDENIZATÓRIA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE DOS FORNECEDORES. ATRASO INJUSTIFICADO VERIFICADO, CONSIDERADA A TOLERÂNCIA DE 180 DIAS E OS ADITIVOS CONTRATUAIS. TAXAS CONDOMINAIS E IPTU. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE-VENDEDORA DURANTE O PERÍODO DA MORA. SUBSTITUIÇÃO DO INDEXADOR DO SALDO DEVEDOR. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. TEMAS 970 E 971 STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURADOS. VALOR QUE NÃO SE AFIGURA EXORBITANTE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA

MODIFICADA. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

1 - *Mora contratual. Responsabilidade Civil da Ré. Demonstrado a extrapolação do prazo de entrega do imóvel devidamente ajustado no contrato, considerada a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias e os aditivos contratuais, possível a condenação da parte ré ao pagamento dos prejuízos materiais e morais sentidos com a mora. Fatores externos, como escassez de mão-de obra, de material de construção, greve ou embargo da obra, nenhuma relação têm com caso fortuito ou força maior, relacionando-se com os riscos do empreendimento, não podendo, assim, a empreendedora, dividir esses riscos com o promitente comprador.*

2 - *No caso, conforme apontado pelo apelante, o Juízo de origem não observou o aditivo contratual dos autores Eugênio e Nadiedja. Da análise dos autos, constato que referido aditivo (ID 57591734) postergou o prazo de construção para 30/11/2013, o que estenderia o prazo de entrega para 29/05/2014, tendo em vista a previsão de cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias do contrato firmado entre as partes (Cláusula 9.1.1-ID 57591568). Assim, considerando que o alvará de habite-se foi expedido em 19/09/2013, deve ser excluída a condenação dos autores Eugênio e Nadiedja.*

3 - *A cláusula contratual que atribui ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento do IPTU e das taxas condominiais independentemente de sua imissão na posse do imóvel, considera-se abusiva, o que deve ser reconhecido, apenas, a partir da entrega das chaves, conforme precedentes do STJ.*

4 - *Inversão Da Clausula Penal - O Superior Tribunal de Justiça julgou o REsp relativo ao TEMA 971(REsp 1614721/DF), definindo-se, no que tange à reversão de cláusula penal estipulada em favor da contratada, o seguinte entendimento: 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. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial. Quando for o caso, a questão deve ser dirimida por arbitramento judicial, segundo decidiu a Corte Cidadã, tal como realizado pelo magistrado de origem.*

5 - *Substituição do Indexador do Saldo Devedor. O Superior Tribunal de Justiça entende que o Índice Nacional da Construção Civil - cuja variação geralmente supera a variação do custo de vida médio da população, por índice que melhor reflita a variação da inflação -, deve ser aplicado até a data prevista para a entrega da obra – acrescida da cláusula de tolerância, já tendo diversas vezes reconhecido a sua legalidade -, ao passo em que, após a incidência da referida cláusula, deve o valor ser atualizado por índice menos gravoso ao consumidor.*

6 - *Indenização por Danos Morais. Os apelados vivenciaram angústia e insegurança em relação ao efetivo cumprimento da obrigação pela parte ré, capazes de configurar o dano moral alegado, uma vez que não constituem um mero dissabor da vida moderna. Valor indenizatório, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que não se apresenta*

elevado a ponto de importar em enriquecimento ilícito da vítima, estando aliás, abaixo da média verificada em precedentes jurisprudenciais análogos a este.

7 - Ônus sucumbencial. Em relação aos autores Edison de Carvalho Gomes, Marcus Paulo Fontes Calheira, Bartira Martins Mandarin Calheira, Sérgio Eduardo Campos Amaral e Giselle de Brito Silva Campos Amaral se verifica a sucumbência mínima, razão pelo qual não há que se falar em condenação de custas e honorários advocatícios, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC. Todavia, considerando o acolhimento da preliminar de ilegitimidade ativa dos autores Adeilma Almeida Vallas, Andrew Christopher Vallas e Andrea Valente Monteiro pelo Juízo de origem, bem como a exclusão da condenação em relação aos autores Eugênio Aguiar Ribeiro e Nadiejda Leite de Oliveira neste acórdão, necessária a redistribuição dos ônus sucumbenciais. Nesse contexto, os autores Adeilma Almeida Vallas, Andrew Christopher Vallas, Andrea Valente Monteiro, Eugênio Aguiar Ribeiro e Nadiejda Leite de Oliveira Ribeiro devem arcar com o pagamento de 5/10 das custas processuais (1/10 cada) e honorários sucumbenciais no importe de 10% sobre o valor da causa (1/10 cada). E, em consonância com as diretrizes traçadas para o arbitramento dos honorários advocatícios de sucumbência insertas no art. 85, do CPC, o réu deve arcar com o pagamento de 5/10 do valor das custas processuais e honorários sucumbenciais no importe de 10% sobre o valor da condenação.

9 – Recurso parcialmente provido. Sentença modificada para afastar a condenação da cláusula penal, do recálculo do saldo devedor e da indenização por danos morais dos autores Eugênio Aguiar Ribeiro e Nadiejda Leite de Oliveira Ribeiro, bem como para redistribuir os ônus sucumbenciais, nos termos do voto relator.

Os embargos de declaração de JHSF foram rejeitados.

Nas razões do agravo, JHSF apontou (1) negativa de prestação jurisdicional, com violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, sustentando insuficiência da fundamentação do acórdão; (2) superação dos óbices aplicados na decisão de inadmissibilidade; (3) dissídio jurisprudencial com demonstração de similitude fática e cotejo analítico.

Houve apresentação de contraminuta por ADEILMA ALMEIDA VALLAS, ANDREA VALENTE MONTEIRO, EDISON DE CARVALHO GOMES, EUGENIO AGUIAR RIBEIRO, MARCUS PAULO FONTES CALHEIRA, NADIEJDA LEITE DE OLIVEIRA RIBEIRO, BARTIRA MARTINS MANDARINO CALHEIRA, SÉRGIO EDUARDO CAMPOS AMARAL, GISELLE DE BRITO SILVA e ANDREW CHRISTOPHER VALLAS (ADEILMA e outros), defendendo a manutenção da inadmissão por ausência de violação de lei federal, deficiência dialética e consonância com os Temas repetitivos.

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.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal (CF), JHSF apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, do CPC, afirmando omissão do Colegiado acerca da aplicabilidade do Tema 971 do STJ e da limitação da cláusula penal à equivalência locativa; **(2)** violação dos arts. 186, 187, 188, 402 e 927 do CC, sustentando que a inversão da cláusula penal e os parâmetros adotados geraram condenação excessiva e dissociada do dano; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial sobre a configuração de danos morais em atraso de obra e sobre o parâmetro da cláusula penal, com cotejo analítico de julgados.

Houve apresentação de contrarrazões por ADEILMA e outros pugnando pela manutenção do acórdão e rechaçando a alegada violação legal e o dissídio.

O recurso não comporta provimento.

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022, II, e 489, § 1º, do CPC), por suposta omissão acerca do Tema 971/STJ e da limitação da cláusula penal à equivalência locativa

JHSF alegou que o Colegiado teria omitido enfrentamento específico sobre a aplicabilidade e a extensão dos Temas 970 e 971/STJ, em especial acerca da limitação da cláusula penal ao parâmetro locatício, e que não teria fundamentado adequadamente a condenação por danos morais, configurando negativa de prestação jurisdicional.

Contudo, o recurso não prevalece.

O acórdão integrativo rejeitou os embargos declaratórios afirmando, de modo direto e circunstanciado, que não havia condenação de *inversão de cláusula penal de 1% (um por cento) ao mês* e que a solução se ancorou precisamente no Tema 971/STJ, com arbitramento da indenização pelo período de mora e vedação de enriquecimento sem causa, mantendo-se o parâmetro de 0,5% ao mês sobre o preço do imóvel, correção pelo INCC, e juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação.

Essa passagem foi transcrita no próprio voto integrativo e demonstra, sem margem a dúvida, a apreciação dos pontos centrais suscitados nos embargos (e-STJ, fls. 1.360-1.362 e 1.368-1.370).

Além disso, o Colegiado explicitou que os apelados *vivenciaram angústia e insegurança em relação ao efetivo cumprimento da obrigação pela parte ré, capazes de configurar o dano moral alegado*, afastando o enquadramento como *mero dissabor da vida moderna*, e, portanto, enfrentando a tese de *dano moral automático*, com fundamentação própria do caso concreto (e-STJ, fls. 1.356/1.357 e 1.370/1.371).

Ao final, registrou, de forma expressa, a inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, repelindo a tentativa de reabrir o mérito pelos embargos.

Nessas condições, o acórdão embargado apreciou os Temas 970 e 971/STJ, explicou a técnica de arbitramento e justificou o parâmetro aplicado, bem como expôs a base fática e jurídica para a manutenção dos danos morais. O inconformismo da parte não transmudou-se em vício apto a integrar o julgado.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, embora em sentido contrário aos interesses da parte, decide a controvérsia de forma integral e fundamentada. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tiver encontrado motivo suficiente para proferir a decisão.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. OFENSA AOS ARTS. 14, § 3º, E 28 DO CDC E AOS ARTS. 50 E 393 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. ENTREGA DE OBRA. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA 83/STJ. AGRADO DESPROVIDO. 1. **Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.** 2. [...]. 5. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no REsp n. 1.897.935/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024)

*AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL ? AÇÃO DE COBRANÇA ? DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA. 1. **Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que***

não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos. 2. [...]. 4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.058.313/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022)

Afasta-se, pois, a alegada violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC.

(2) Da suposta violação dos arts. 186, 187, 188, 402 e 927 do CC, por condenação “excessiva” decorrente da inversão da cláusula penal e dos parâmetros adotados

JHSF sustentou que a inversão da cláusula penal e os critérios fixados teriam produzido condenação dissociada do dano e “excessiva”, vulnerando os arts. 186, 187, 188, 402 e 927 do Código Civil.

Todavia, melhor sorte não se reserva ao recurso.

O acórdão aplicou, de maneira explícita, a tese repetitiva do Tema 971/STJ, reconhecendo a abusividade de cláusula penal unilateral e determinando a simetria mediante conversão das obrigações heterogêneas em dinheiro por arbitramento judicial, precisamente para evitar enriquecimento sem causa do adquirente.

Nessa linha, confirmou-se o arbitramento em 0,5% ao mês sobre o preço do imóvel, correção pelo INCC e juros de 1% ao mês, solução que o voto vinculou ao equilíbrio da avença e ao caráter indenizatório do período de mora, vedando cumulação indevida com lucros cessantes (e-STJ, fls. 1.320-1.321 e 1.360-1.362).

O Colegiado, ainda, tratou da substituição do indexador do saldo devedor após o prazo de tolerância, seguindo precedentes do Superior Tribunal de Justiça para mitigar a onerosidade excessiva ao consumidor com a adoção de índice mais adequado (IPCA), sem suprimir correção monetária durante a construção, justamente para preservar a equivalência econômica das prestações (e-STJ, fls. 1.321/1.322).

Revisar, em esfera especial, a quantificação da indenização arbitrada em consonância com o Tema 971/STJ, o parâmetro de 0,5% ao mês e os índices de atualização e juros selecionados pelo Tribunal estadual reclamaria reexame do contexto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências obstadas, respectivamente, pelas Súmulas 7 e 5/STJ.

A jurisprudência desta Corte é firme ao aplicar os referidos óbices em casos análogos.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.COMPRAS E VENDAS DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA ALÉM DOS 180 DIAS. IMPOSSIBILIDADE. FORTUITO INTERNO. INVERSÃO MULTA CONTRATUAL. TEMA N. 971/STJ. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N. 5/STJ. DANO MORAL. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. 1. [...]. 3. **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. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial. Tema 971/STJ.3.1 Rever a existência da cláusula contratual encontra óbice na Súmula n. 5/STJ.** 4. [...].Agravos internos improvidos. (AgInt no REsp n. 2.072.593/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023)

Nessa trilha, a insurgência contra a “excessividade” não se confunde com questão de direito puro, mas demanda revolvimento da moldura fática delineada no acórdão, inviabilizando o conhecimento do ponto (Súmula 7/STJ).

(3) Do dissídio jurisprudencial sobre danos morais e parâmetro da cláusula penal

JHSF apontou divergência jurisprudencial sobre a configuração de danos morais em atraso de obra e sobre o parâmetro da cláusula penal, com cotejo analítico de julgados.

Mas as alegações não comportam acolhida.

No caso, o acórdão estadual assentou elementos fáticos que transcendem o “mero atraso”, tais como a mora qualificada pela existência de vícios de construção e a repercussão concreta na esfera psíquica dos adquirentes (angústia, aflição e insegurança), além de rechaçar a cobrança de IPTU e taxas condominiais antes da imissão de posse, qualificando a cláusula respectiva como abusiva.

Essa moldura distingue o feito dos paradigmas invocados, que se limitaram ao descumprimento contratual sem as circunstâncias agregadas reconhecidas nesta demanda.

Ausente similitude fática, resta comprometido o cotejo analítico exigido para a alínea c, o que inviabiliza o conhecimento do dissídio.

De mais a mais, a pretensão de afastar os danos morais, já reconhecidos com base em fatos específicos e na prova dos autos, e de revisar o parâmetro da

cláusula penal arbitrada segundo o Tema 971/STJ, atrai o óbice da Súmula 7/STJ, que igualmente prejudica o exame da alínea c quando a divergência se apoia na mesma questão jurídica dependente do revolvimento fático.

A propósito:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL. SÚMULA N.º 543/STJ. DANO MORAL CARACTERIZADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. 1. [...]. 2. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ. 3. **A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.** 4. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 2.723.488/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ADEILMA e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.099.298 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0436838-3

Número de Origem:

05381098620158050001 5381098620158050001

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES
LTDA**

**ADVOGADOS : BRUNO DE ALMEIDA MAIA - BA018921
TÂMARA BARBOSA SÃO PAULO - BA047737**

AGRAVADO : ADEILMA ALMEIDA VALLAS

AGRAVADO : ANDREA VALENTE MONTEIRO

AGRAVADO : EDISON DE CARVALHO GOMES

AGRAVADO : EUGENIO AGUIAR RIBEIRO

AGRAVADO : NADIEJDA LEITE DE OLIVEIRA RIBEIRO

AGRAVADO : MARCUS PAULO FONTES CALHEIRA

AGRAVADO : BARTIRA MARTINS MANDARINO CALHEIRA

AGRAVADO : SERGIO EDUARDO CAMPOS AMARAL

AGRAVADO : GISELLE DE BRITO SILVA

AGRAVADO : ANDREW CHRISTOPHER VALLAS

ADVOGADOS : MARCELO LINHARES - BA016111

JOAQUIM GONÇALVES MAGALHÃES JÚNIOR - BA060991

LUIS SERGIO BARBOSA VASCONCELOS - BA017419

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 04 de maio de 2026