# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3131257 - MG (2025/0491670-8)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| ADVOGADO | : | ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180 |
| AGRAVADO | : | RODRIGO OLIVEIRA MAIA |
| ADVOGADA | : | CARLA CAROLINA GONCALVES MAIA - MG116182 |

**EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE LAZER. MULTA CONTRATUAL DE 20% SOBRE O VALOR TOTAL DA NEGOCIAÇÃO. DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, com fundamento na deficiência de fundamentação recursal (Súmula 284/STF) e na incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Acórdão de origem reconheceu atraso injustificado superior a dois anos na entrega de todas as obras de lazer previstas no contrato de promessa de compra e venda de loteamento, determinando o pagamento de multa contratual de 20% sobre o valor total da negociação e fixando indenização por danos morais em R$ 10.000,00.

3. Alegação de negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC), desproporcionalidade da multa contratual (arts. 408, 413 e 422 do CC), inexistência de dano moral e impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com a indenização por danos morais por *bis in idem* e enriquecimento sem causa (arts. 884 e 885 do CC), além de fato exclusivo do Poder Público (art. 12, § 3º, III, do CDC) como excludente de responsabilidade.

4. O Tribunal local afastou as teses defensivas, reconheceu o inadimplemento quanto às obras de lazer integrantes do objeto contratual e determinou a incidência da multa no percentual de 20% sobre o valor total, bem como a compensação por dano moral.

**Documento eletrônico VDA61134593 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:11:06**
**Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: d6d02804-f4bb-491d-a1c5-2f08e3a51bc9**

5. Há quatro questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento específico das teses sobre multa contratual, danos morais e cumulação de verbas; (II) saber se o atraso na aprovação do projeto arquitetônico e na expedição do alvará municipal, imputado ao Poder Público, configura fato de terceiro apto a afastar a responsabilidade da agravante (art. 12, § 3º, III, do CDC); (III) saber se é possível, na via do recurso especial, revisar a incidência e o percentual da cláusula penal fixada em 20% diante do atraso na entrega das obras de lazer (art. 413 do CC), à luz dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; e (IV) saber se o atraso injustificado superior a dois anos ultrapassa o mero inadimplemento e autoriza indenização por danos morais, bem como se é possível cumular cláusula penal moratória e danos morais sem *bis in idem* ou enriquecimento sem causa (arts. 884 e 885 do CC).

6. A negativa de prestação jurisdicional é afastada, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma clara e suficiente as questões necessárias ao deslinde, não sendo exigida a análise individualizada de todos os argumentos (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC).

7. A indicação genérica de dispositivos legais e a ausência de demonstração específica da violação atraem, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF, mantendo-se a decisão que não conheceu do recurso especial por deficiência de fundamentação.

8. É inviável, em recurso especial, o reexame de premissas fáticas e a interpretação de cláusulas contratuais para afastar o reconhecimento do inadimplemento e da mora na entrega das obras de lazer, incidindo as Súmulas 5 e 7/STJ.

9. A revisão da cláusula penal somente é admitida em hipóteses de manifesta excessividade (art. 413 do CC). No caso, a multa de 20% sobre o valor total da negociação, decorrente de atraso relevante na entrega de todas as obras de lazer integrantes do objeto contratual, não se mostra desproporcional, sendo vedada a alteração das premissas fáticas na via especial.

10. O atraso injustificado superior a dois anos ultrapassa o mero inadimplemento contratual e autoriza a compensação por dano moral; a modificação dessa conclusão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ. O *quantum* fixado não se revela irrisório ou exorbitante.

11. A cumulação da cláusula penal moratória com indenização por danos morais é possível, pois possuem natureza e finalidades distintas, não configurando *bis in idem* ou enriquecimento sem causa (arts. 884 e 885 do CC).

12. A alegação de fato exclusivo do Poder Público não foi reconhecida pelas instâncias ordinárias e sua apreciação demandaria reexame de fatos, providência inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

13. Agravo interno desprovido.

---

**ACÓRDÃO**

**Documento eletrônico VDA61134593 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:11:06**
**Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: d6d02804-f4bb-491d-a1c5-2f08e3a51bc9**

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

**Documento eletrônico VDA61134593 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:11:06**
**Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: d6d02804-f4bb-491d-a1c5-2f08e3a51bc9**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3131257 - MG (2025/0491670-8)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| ADVOGADO | : | ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180 |
| AGRAVADO | : | RODRIGO OLIVEIRA MAIA |
| ADVOGADA | : | CARLA CAROLINA GONCALVES MAIA - MG116182 |

**EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE LAZER. MULTA CONTRATUAL DE 20% SOBRE O VALOR TOTAL DA NEGOCIAÇÃO. DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, com fundamento na deficiência de fundamentação recursal (Súmula 284/STF) e na incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Acórdão de origem reconheceu atraso injustificado superior a dois anos na entrega de todas as obras de lazer previstas no contrato de promessa de compra e venda de loteamento, determinando o pagamento de multa contratual de 20% sobre o valor total da negociação e fixando indenização por danos morais em R$ 10.000,00.

3. Alegação de negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC), desproporcionalidade da multa contratual (arts. 408, 413 e 422 do CC), inexistência de dano moral e impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com a indenização por danos morais por *bis in idem* e enriquecimento sem causa (arts. 884 e 885 do CC), além de fato exclusivo do Poder Público (art. 12, § 3º, III, do CDC) como excludente de responsabilidade.

4. O Tribunal local afastou as teses defensivas, reconheceu o inadimplemento quanto às obras de lazer integrantes do objeto contratual e determinou a incidência da multa no percentual de 20% sobre o valor total, bem como a compensação por dano moral.

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

5. Há quatro questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento específico das teses sobre multa contratual, danos morais e cumulação de verbas; (II) saber se o atraso na aprovação do projeto arquitetônico e na expedição do alvará municipal, imputado ao Poder Público, configura fato de terceiro apto a afastar a responsabilidade da agravante (art. 12, § 3º, III, do CDC); (III) saber se é possível, na via do recurso especial, revisar a incidência e o percentual da cláusula penal fixada em 20% diante do atraso na entrega das obras de lazer (art. 413 do CC), à luz dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; e (IV) saber se o atraso injustificado superior a dois anos ultrapassa o mero inadimplemento e autoriza indenização por danos morais, bem como se é possível cumular cláusula penal moratória e danos morais sem *bis in idem* ou enriquecimento sem causa (arts. 884 e 885 do CC).

6. A negativa de prestação jurisdicional é afastada, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma clara e suficiente as questões necessárias ao deslinde, não sendo exigida a análise individualizada de todos os argumentos (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC).

7. A indicação genérica de dispositivos legais e a ausência de demonstração específica da violação atraem, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF, mantendo-se a decisão que não conheceu do recurso especial por deficiência de fundamentação.

8. É inviável, em recurso especial, o reexame de premissas fáticas e a interpretação de cláusulas contratuais para afastar o reconhecimento do inadimplemento e da mora na entrega das obras de lazer, incidindo as Súmulas 5 e 7/STJ.

9. A revisão da cláusula penal somente é admitida em hipóteses de manifesta excessividade (art. 413 do CC). No caso, a multa de 20% sobre o valor total da negociação, decorrente de atraso relevante na entrega de todas as obras de lazer integrantes do objeto contratual, não se mostra desproporcional, sendo vedada a alteração das premissas fáticas na via especial.

10. O atraso injustificado superior a dois anos ultrapassa o mero inadimplemento contratual e autoriza a compensação por dano moral; a modificação dessa conclusão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ. O *quantum* fixado não se revela irrisório ou exorbitante.

11. A cumulação da cláusula penal moratória com indenização por danos morais é possível, pois possuem natureza e finalidades distintas, não configurando *bis in idem* ou enriquecimento sem causa (arts. 884 e 885 do CC).

12. A alegação de fato exclusivo do Poder Público não foi reconhecida pelas instâncias ordinárias e sua apreciação demandaria reexame de fatos, providência inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

13. Agravo interno desprovido.

---

## RELATÓRIO

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

Trata-se de agravo interno interposto por BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face da decisão monocrática de fls. 1.339-1.343, que negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao negar provimento ao agravo em recurso especial com fundamento na deficiência de fundamentação recursal e na Súmula 7/STJ, embora tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade e demonstrado que a controvérsia envolve matéria exclusivamente jurídica.

Afirma que o recurso especial foi interposto contra acórdão que reconheceu a responsabilidade da agravante pelo atraso na entrega das obras de lazer do loteamento "Pampulha Tennis Residence", além de impor multa contratual de 20% sobre o valor total do negócio e condenação por danos morais. Sustenta que a decisão agravada desconsiderou a demonstração analítica da violação aos dispositivos legais invocados e a impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida, em afronta ao princípio da dialeticidade.

Alega que não incide a Súmula 7/STJ, pois não pretende reexaminar fatos ou provas, mas apenas analisar, a partir das premissas reconhecidas pelas instâncias ordinárias, a correta aplicação dos arts. 11, 141, 489, 492, 504, 927, 987, 1.013, 1.022 e 1.025 do CPC, dos arts. 186, 408, 413, 422, 884, 885 e 927 do Código Civil e do art. 12, § 3º, III, do CDC. Sustenta que os vícios processuais alegados podem ser verificados mediante simples comparação entre as alegações apresentadas e as decisões proferidas.

Defende que o atraso na aprovação do projeto arquitetônico e na expedição do alvará municipal decorreu de morosidade do Poder Público, caracterizando fato de terceiro apto a afastar a responsabilidade da agravante, nos termos do art. 12, § 3º, III, do CDC. Afirma que as obras de lazer somente foram afetadas por providência administrativa posterior, enquanto o lote objeto principal do contrato teria sido regularmente entregue.

Sustenta que a multa contratual de 20% sobre o valor total da negociação é excessiva e desproporcional, pois incide sobre obrigação substancialmente cumprida. Alega que a penalidade viola os arts. 408, 413 e 422 do Código Civil e deve ser reduzida equitativamente, sob pena de gerar desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa dos compradores.

Aduz, ainda, que a condenação por danos morais, fixada em R$ 10.000,00, viola os arts. 186 e 927 do Código Civil, pois a aquisição de lote vago e o atraso na entrega de áreas de lazer, sem circunstâncias excepcionais, configurariam mero inadimplemento contratual, incapaz de atingir direitos da personalidade. Sustenta também que a cumulação da multa contratual com a indenização moral, ambas baseadas no mesmo atraso, caracteriza *bis in idem* e enriquecimento sem causa, em afronta aos arts. 884 e 885 do Código Civil.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do agravo interno, com o exercício do juízo de retratação ou a submissão do recurso à Quarta Turma, para afastar os óbices de admissibilidade e admitir e prover o recurso especial. Pede, consequentemente, o reconhecimento da ausência de responsabilidade da agravante pelo atraso decorrente de fato de terceiro, a redução

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

ou afastamento da multa contratual e a exclusão da indenização por danos morais, com a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

Não foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fl. 1.357).

É o relatório.

**VOTO**

A controvérsia recursal cinge-se a definir se a agravante responde civilmente pelo atraso na entrega das obras de lazer previstas em contrato de promessa de compra e venda de loteamento, considerando a alegação de que a demora na aprovação do projeto arquitetônico e na expedição do alvará municipal decorreu de fato exclusivo do Poder Público. Discute-se, ainda, a validade e a proporcionalidade da multa contratual fixada em 20% sobre o valor total do negócio, a configuração de danos morais pelo atraso na entrega das áreas de lazer e a possibilidade de cumulação dessas verbas sem ocorrência de *bis in idem* ou enriquecimento sem causa.

De início, passa-se ao exame da alegada negativa de prestação jurisdicional.

Sustenta a agravante que o Tribunal de origem incorreu em omissão ao deixar de se manifestar sobre: (I) a desproporcionalidade da multa contratual fixada em 20% sobre o valor total do negócio, apesar de o lote ter sido entregue e o atraso se limitar às obras de lazer, com possível incidência dos arts. 408, 413 e 422 do Código Civil; e (II) a inexistência de dano moral indenizável e a alegada cumulação indevida entre a cláusula penal moratória e a indenização por danos morais, ambas decorrentes do mesmo atraso, o que poderia caracterizar *bis in idem* e enriquecimento sem causa, à luz dos arts. 186, 884, 885 e 927 do Código Civil.

A insurgência, contudo, não merece acolhimento.

Inicialmente, faz-se mister consignar que não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido enfrentou, de forma clara, suficiente e devidamente fundamentada, as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da recorrente.

Com efeito, a Corte de origem examinou as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, notadamente aquelas relacionadas ao inadimplemento contratual, à incidência da multa prevista no contrato e à configuração dos danos morais decorrentes do atraso na entrega das obras de lazer do empreendimento.

A propósito, extrai-se o seguinte excerto do acórdão recorrido, relevante para o deslinde da controvérsia (e-STJ, fl. 906):

> *"Nesse diapasão, impende gizar que, ao lançar um empreendimento imobiliário e firmar contratos de promessa de compra e venda de suas unidades autônomas, o prazo para a entrega do bem previsto no contrato é estipulado pela promitente vendedora que, usando de sua experiência no ramo, consegue dimensionar o tempo necessário para a consecução do projeto.*
>
> *Ora, uma empresa que tem por escopo a construção civil certamente está inteirada do que acontece no mercado imobiliário, devendo ser previdente e proativa no sentido de cumprir os prazos avençados para a entrega dos imóveis negociados, inclusive no tocante aos licenciamentos e alvarás*

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

> *Ademais, é sabido que a expedição de alvarás de construção pelas prefeituras demora um bom tempo por uma série de fatores burocráticos. Logo, a apelante deveria ter se preparado com antecedência antes de assinar o contrato e fixar prazo para entrega do imóvel.*
>
> *(...)*
>
> *Destarte, a segunda apelante deve responder pela multa contratual estabelecida na cláusula 09 (nove) do Contrato de Promessa de Compra e Venda (doc. eletrônico nº 28) em razão do atraso na entrega das obras de lazer, in verbis:*
>
> > *9) DA INFRAÇÃO CONTRATUAL: As partes estabelecem que em caso de inadimplemento de quaisquer das cláusulas e/ou condições desse contrato, sujeitar-se-á o contratante inadimplente ao pagamento à parte inocente de multa no montante equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total da presente negociação, corrigidos desde a presente data e até a efetivação do pagamento, sem prejuízo da possibilidade de opção por qualquer das partes pelo cumprimento compulsório do presente ajuste.*
>
> *Outrossim, quanto ao pedido da apelante principal de que o percentual da multa seja reduzido em razão do adimplemento substancial, este não merece prosperar, visto que houve atraso na entrega de todas as obras de lazer previstas, as quais eram parte do objeto firmado entre as partes e determinantes na contratação pelo promissário- comprador."*

Como se observa, o Tribunal de origem enfrentou expressamente a alegação relacionada ao inadimplemento contratual atribuído à ora recorrente, assentando que as provas amealhadas aos autos comprovariam o atraso na entrega das obras de lazer previstas no contrato e que tais obrigações integravam o objeto da avença, tendo sido determinantes para a contratação.

O Tribunal local também apreciou a insurgência quanto à incidência da multa contratual, afastando o pedido de redução do percentual sob o fundamento de adimplemento substancial, ao consignar que houve atraso na entrega de todas as obras de lazer previstas, razão pela qual reconheceu a incidência da penalidade contratualmente estabelecida, no percentual de 20% sobre o valor total da negociação. A propósito, consignou a Corte local:

> *"Outrossim, quanto ao pedido da apelante principal de que o percentual da multa seja reduzido em razão do adimplemento substancial, este não merece prosperar, visto que houve atraso na entrega de todas as obras de lazer previstas, as quais eram parte do objeto firmado entre as partes e determinantes na contratação pelo promissário- comprador.*
>
> *Destarte, deve ser dado provimento ao recurso adesivo neste ponto, para reformar a sentença e determinar o pagamento pela requerida da multa contratual no percentual previsto no contrato, ou seja, 20% (vinte por cento) sobre o valor total da negociação".*

Do mesmo modo, não há falar em omissão quanto aos danos morais.

O Tribunal de origem examinou expressamente a matéria e, embora tenha reconhecido que o mero inadimplemento contratual, em regra, não enseja reparação moral,

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

concluiu, à luz das circunstâncias específicas do caso concreto, que o atraso injustificado superior a dois anos na entrega das obras de lazer do imóvel adquirido pelo autor era suficiente para caracterizar abalo aos direitos de personalidade da parte recorrida. Veja-se:

> *"No que tange ao dano moral, para que ele se configure, faz-se necessária a prova da ofensa a algum dos direitos da personalidade, tais como a imagem, o nome, a honra objetiva ou subjetiva, a integridade física e psicológica*
>
> *Embora, em regra, o mero descumprimento contratual não seja hábil a acarretar a ocorrência de efetivo dano moral, o STJ tem relativizado tal entendimento, permitindo, diante das peculiaridades do caso concreto, a condenação da parte inadimplente à reparação moral.*
> *(...)*
>
> *In casu, entendo que o atraso injustificado na entrega das obras de lazer do imóvel adquirido pelo autor, em mais de 02 anos, é capaz de causar efetivo dano moral indenizável, por serem inegáveis os transtornos, os dissabores, a angústia, a ansiedade, a inquietude do autor, que certamente envidou esforços para adquirir o imóvel em questão.*
>
> *Em relação ao montante da indenização, sabe-se que deve ser estipulado pelo magistrado de forma equitativa, de modo que não seja tão alto a ponto de importar em enriquecimento sem causa da vítima, nem tão baixo, sob pena de não produzir no causador do dano a sensação de punição que o leve a praticar atos similares.*
>
> *(...)*
>
> *Outrossim, a fixação do quantum indenizatório a título de danos morais deve-se pautar pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório da indenização*
>
> *Levando em consideração as diretrizes acima apontadas, é suficiente para reparar os prejuízos do autor a quantia de R$10.000,00 (dez mil reais), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária pelos índices da CGJ/MG a partir do arbitramento."*

Desse modo, o Tribunal de origem apreciou todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia e apresentou fundamentação suficiente para amparar as conclusões adotadas, não estando o órgão julgador obrigado a se pronunciar individualmente sobre todos os argumentos deduzidos pela parte quando os fundamentos utilizados se mostram suficientes para a solução da controvérsia.

Cumpre esclarecer que o mero inconformismo da parte com as conclusões alcançadas pelo Tribunal de origem não se confunde com negativa de prestação jurisdicional.

Desse modo, a prestação jurisdicional contrária aos interesses da parte não caracteriza, por si só, ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC.

No mérito, igualmente, a insurgência não merece acolhimento.

Quanto à alegada violação aos arts. 11, 141, 492, 504, I e II, 927, III, 987, 2º, e 1.013, *caput* e §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, a parte recorrente sustenta, em síntese, que a integralidade das questões por ela suscitada, que teriam aptidão para modificar o desfecho da controvérsia, não teria sido devidamente apreciada pelas instâncias ordinárias.

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

A alegação, contudo, não encontra respaldo no acórdão recorrido.

Com efeito, conforme já demonstrado, o Tribunal de origem enfrentou as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, examinando os fundamentos necessários à solução da demanda e expondo, de forma suficiente, as razões pelas quais concluiu pela manutenção da decisão recorrida.

Cumpre esclarecer que o dever de fundamentação não impõe ao órgão julgador o exame individualizado de todos os argumentos deduzidos pelas partes, sobretudo quando as razões adotadas se mostram suficientes para solucionar a controvérsia. A prestação jurisdicional não se confunde, portanto, com a obrigação de acolher as teses defendidas pela parte.

Assim, o fato de o Tribunal de origem ter decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente não evidencia deficiência de fundamentação, tampouco configura violação aos arts. 11, 489, § 1º, e 1.022 do CPC, quando as questões relevantes foram efetivamente apreciadas e a decisão se encontra devidamente motivada.

De outro lado, verifica-se que a alegação de violação aos dispositivos legais invocados foi deduzida de forma genérica, mediante a simples indicação dos respectivos artigos, sem a demonstração concreta de como o acórdão recorrido teria contrariado cada uma das normas apontadas.

A mera correlação entre os dispositivos legais invocados e a pretensão de reforma do julgado não se mostra suficiente para viabilizar o conhecimento do recurso especial, sendo indispensável que a parte recorrente exponha, de forma clara e objetiva, as razões pelas quais entende configurada a alegada violação à legislação federal.

Nesse contexto, a deficiência na fundamentação recursal, que impede a exata compreensão da controvérsia e da forma pela qual os dispositivos legais teriam sido violados, atrai a incidência, por analogia, da Súmula 284/STF.

No mesmo sentido:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF . MENÇÃO GENÉRICA A DISPOSITIVOS LEGAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INDICAÇÃO NÃO CLARA DOS ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS. DECISÃO MANTIDA . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Agravo interno contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial por deficiência de fundamentação, à luz da Súmula n. 284 do STF . 2. O objetivo recursal é decidir se a parte indicou de modo claro e individualizado os dispositivos federais supostamente violados e demonstrou, com precisão, em que medida o acórdão recorrido os teria contrariado. 3. A simples menção genérica de artigos, sem correlação explícita e argumentação específica sobre a violação, não satisfaz os requisitos de admissibilidade do recurso especial; colhendo, assim, por analogia, o óbice da Súmula n . 284 do STF. 4. É indispensável a exposição clara das razões de afronta a cada dispositivo indicado; teses abstratas e desvinculadas do texto legal não viabilizam o conhecimento do recurso especial. 5 . Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser mantido. 6. Agravo interno desprovido".*

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

*(STJ - AgInt no AREsp 3162416/SP 2026/0029941-7, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 22/06/2026, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 01/07/2026)*

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 284/STF. APLICAÇÃO ANALÓGICA AO RECURSO ESPECIAL . RECURSO DE NATUREZA EXTRAORDINÁRIA. CONTRADIÇÃO DEVE SER INTERNA. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO. SÚMULA 284/STF . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A súmula 284/STF aplica-se ao recurso especial por se tratar de recurso de natureza extraordinária. 2 . A contradição "consiste na incompatibilidade entre proposições constantes do julgado, que são incoerentes entre si. Realmente, a contradição reside na existência de premissas ou conclusões inconciliáveis na decisão jurisdicional. Portanto, só há contradição interna, ou seja, entre proposições lançadas pelo Juiz ou tribunal no bojo da decisão jurisdicional"(Bernardo Pimentel SOUZA, In"Introdução aos Recursos Cíveis e à Ação Rescisória", 6ª ed.,atual ., de acordo com as Leis n. 11.672 e 11.697, de 2008 . São Paulo:Saraiva, 2009, p. 633). 3. Não há se falar em contradição quando a Corte de origem entende que o caso sob análise não se assemelha aos paradigmas apresentados afastando violação aos direitos de personalidade e indenização à título de danos morais .4. Rever entendimento do Tribunal de origem que, com base nos elementos de convicção do autos, afasta a ocorrência de dano moral reparável demanda o revolvimento do arcabouço probatório dos autos, inviável em recurso especial, dado o óbice da Súmula 7 desta Corte.5. Alegação genérica, sem a indicação incisiva do dispositivo, supostamente, ofendido, além de não atender à técnica própria de interposição do recurso especial, configura deficiência de fundamentação . Inteligência da Súmula 284/STF.6. Agravo interno não provido."*
*(STJ - AgInt no AREsp 1341810/SP 2018/0199466-1, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 14/05/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/05/2019)".*

A recorrente também não logrou demonstrar a alegada violação ou negativa de vigência aos arts. 186, 408, 413, 422, 884, 885 e 927 do Código Civil e ao art. 12, § 3º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem encontra-se amparada na disciplina legal aplicável à controvérsia e nas premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido, não tendo a recorrente demonstrado, de forma clara e objetiva, em que medida o julgado teria contrariado os dispositivos legais invocados.

No que concerne à aplicação da multa contratual, a Corte de origem reconheceu o inadimplemento da recorrente em razão do atraso na entrega de todas as obras de lazer previstas no contrato, assentando que tais obrigações integravam o objeto da avença e foram determinantes para a contratação pelo promissário-comprador.

Nesse contexto, reconhecido pelas instâncias ordinárias o inadimplemento contratual imputável à recorrente, mostra-se inviável afastar a incidência da penalidade contratualmente prevista sem que se modifiquem as premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido.

Além disso, não houve o reconhecimento, pelas instâncias ordinárias, de qualquer circunstância apta a afastar a responsabilidade da recorrente pelo inadimplemento contratual.

A pretensão de afastar a penalidade, portanto, pressuporia a revisão das circunstâncias fáticas que conduziram ao reconhecimento da mora e do descumprimento das obrigações assumidas, providência inviável em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

Cumpre frisar, de outro lado, que esta Corte Superior admite, em caráter excepcional, a revisão da cláusula penal quando evidenciado que a penalidade se mostra manifestamente excessiva, nos termos do art. 413 do Código Civil. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.366.981/SC, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023.

Não obstante, a hipótese dos autos não revela situação excepcional que justifique a intervenção desta Corte Superior, porquanto a multa contratual foi fixada em 20% do valor da negociação e decorreu de atraso relevante na entrega de todas as obras de lazer previstas no contrato, obrigações que, segundo assentado pelo Tribunal de origem, integravam o objeto da avença e foram determinantes para a contratação.

Nesse contexto, ausente circunstância que evidencie a manifesta excessividade da penalidade, não há como reconhecer a alegada desproporcionalidade da multa sem proceder à revisão das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias e à reinterpretação das cláusulas contratuais, providências inviáveis em recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

De igual modo, a alegação de inexistência do dever de indenizar não merece acolhimento, porquanto o Tribunal de origem, a partir das circunstâncias concretas do caso, reconheceu que o atraso injustificado na entrega das obras de lazer, superior a dois anos, ultrapassou o mero inadimplemento contratual e foi suficiente para caracterizar o dano moral indenizável.

A modificação dessas conclusões demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que embasaram o reconhecimento do inadimplemento, da extensão do atraso e de sua repercussão na esfera extrapatrimonial do recorrido, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

Também não se verifica violação aos arts. 884 e 885 do Código Civil em razão da cumulação da cláusula penal moratória, fixada em 20% sobre o valor total do contrato, com a indenização por danos morais.

Com efeito, as referidas parcelas possuem natureza e finalidade distintas, não decorrendo a cumulação, por si só, em enriquecimento sem causa da parte beneficiária. A cláusula penal decorre do inadimplemento contratualmente previsto, ao passo que a indenização por danos morais visa à compensação do prejuízo extrapatrimonial reconhecido pelas instâncias ordinárias em razão das circunstâncias concretas do caso.

No caso, o Tribunal de origem reconheceu, de um lado, o inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega das obras de lazer e, de outro, a configuração do dano moral em razão do atraso injustificado superior a dois anos, não tendo sido reconhecida nenhuma circunstância que evidenciasse duplicidade de indenização pelo mesmo fato ou vantagem patrimonial indevida.

Cumpre firmar que não há vedação à cumulação da multa contratual com a indenização por danos morais, porquanto as referidas verbas visam à reparação de lesões de natureza diversa.

A propósito, confira-se o seguinte precedente desta Corte Superior:

> *"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS*

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

*MATERIAIS E MORAIS. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA . CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL INDENIZÁVEL. REVISÃO DA PREMISSA FÁTICA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N .º 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE . DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. De acordo com a jurisprudência do STJ, o atraso na entrega de imóvel adquirido ainda durante a fase de construção não provoca, em regra, danos morais indenizáveis . No entanto, entende esta Corte pela caracterização do abalo moral quando se tratar de atraso excessivo, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual.Precedentes. 2. No caso dos autos, eventual modificação da premissa fática do v . acórdão recorrido, quanto à ocorrência de atraso excessivo na entrega do bem, demandaria desta Corte, necessariamente, a revisão do conjunto fático-probatório da lide, providência que é vedada na estreita via do recurso especial. Aplicação da Súmula n.º 7 do STJ. 3 . Não existe qualquer vedação à cumulação da multa contratual com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de natureza diversa: enquanto a cláusula penal tem por escopo reparar a parte lesada pelo adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual. 4. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 2456343 RJ 2023/0287297-9, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/09/2024)".*

Por fim, a revisão do *quantum* arbitrado a título de danos morais, em regra, demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ, ressalvadas as hipóteses excepcionais em que o valor se mostrar manifestamente irrisório ou exorbitante.

No caso, não se verifica que o montante arbitrado pelo Tribunal de origem se mostre irrisório ou exorbitante, inexistindo qualquer ofensa aos arts. 186 e 927 do Código Civil, razão pela qual deve ser mantida a conclusão adotada pelas instâncias ordinárias.

Diante do exposto, ausentes argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada, impõe-se a sua manutenção.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA60667132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:51**
**Código de Controle do Documento: a9db34b2-c7b5-4a0c-809d-14839bb8298a**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 3.131.257 / MG**

Número Registro: 2025/0491670-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000160614236007 202403971903 50064668820168130433

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

**Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| ADVOGADO | : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180 |
| AGRAVADO | : RODRIGO OLIVEIRA MAIA |
| ADVOGADA | : CARLA CAROLINA GONCALVES MAIA - MG116182 |
| ASSUNTO | : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO |

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA |
| ADVOGADO | : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180 |
| AGRAVADO | : RODRIGO OLIVEIRA MAIA |
| ADVOGADA | : CARLA CAROLINA GONCALVES MAIA - MG116182 |

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

**Documento eletrônico VDA61046207 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:35**
**Código de Controle do Documento: 2b55d097-ba34-4992-b544-ecf7277c9c3a**

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

**Documento eletrônico VDA61046207 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:35**
**Código de Controle do Documento: 2b55d097-ba34-4992-b544-ecf7277c9c3a**