



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3165360 - RJ (2026/0028461-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **SPE JMC 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **CLARISSA OLIVEIRA VIDON - RJ134491**
 MÁRCIO VASCONCELOS MARQUES DA SILVA JUNIOR -
 RJ148579
AGRAVADO : **PATRICE DE OLIVEIRA FAGUNDES**
AGRAVADO : **PAULO GUILHERME ALVES DE LIMA**
ADVOGADOS : **LUCIANO GOMES DE LAURO - RJ062068**
 PAULO HENRIQUE DA SILVA CONDURÚ - RJ105204

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA ARBITRAL. ÔNUS DA PROVA. FORÇA MAIOR E CUMULAÇÃO DE PENALIDADES. TEMA 970 DO STJ. INCIDÊNCIA DE ÔBICES SÚMULARES E AUSÊNCIA DE PRÉ-QUESTIONAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por necessidade de reexame de fatos e provas e de interpretação de cláusulas contratuais, com aplicação das Súmulas n. 7 do STJ e n. 5 do STJ, prejuízo do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.030, V, do CPC, e afastamento dos Temas 970 e 1051 do STJ.

2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e obrigação de fazer, com pedido de cessação de esbulho, retomada e conclusão da obra em 90 dias, e pagamento de multa moratória e lucros cessantes conforme acordo extrajudicial, com compensação.

3. O Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento de multa nos percentuais do acordo e de lucros cessantes de R\$ 3.000,00 mensais desde 30/9/2016 até a entrega das chaves, determinou a cessação do esbulho e a conclusão da obra em 90 dias, admitiu compensação com o saldo devedor e fixou honorários.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, majorou honorários para 15%, afastou a cláusula compromissória arbitral por inexistência dos requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/1996, rejeitou a força maior, admitiu a cumulação de multa e lucros cessantes por previsão expressa no acordo e reputou razoáveis as obrigações de fazer diante do atraso superior a sete anos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve inversão indevida do ônus da prova, impondo à recorrente comprovar fato negativo, em afronta ao art. 373, I, do CPC; (ii) saber se houve cerceamento de defesa pela não determinação de provas necessárias, em violação ao art. 370, do CPC; (iii) saber se a crise econômica e a pandemia de Covid-19 configuram força maior apta a exonerar ou mitigar a responsabilidade, à luz do art. 393, do CC; (iv) saber se há bis in idem na cumulação de multa moratória e lucros cessantes pelo mesmo atraso, em contrariedade ao Tema 970/STJ e ao art. 416, parágrafo único, do CC; e (v) saber se é eficaz a cláusula compromissória arbitral em relação de consumo sem os requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/1996.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão da inversão do ônus da prova e das conclusões sobre prova negativa referente ao esbulho e atraso demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. A alegação de cerceamento de defesa por violação ao art. 370 do CPC não foi debatida no acórdão recorrido, incidindo as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ.

8. A tese de força maior exige demonstração de nexos específicos com a mora, o que não foi verificado pela Corte Estadual, incidindo a súmula n. 83 do STJ. Ademais, a revisão da conclusão encontra óbice nas Súmulas n. 7 e n. 5 do STJ, pela necessária incursão no acervo probatório e interpretação contratual.

9. A cumulação de multa e lucros cessantes, segundo o Tribunal de origem, decorre de previsão expressa no acordo extrajudicial, afastando a aplicação do Tema 970 do STJ; sua revisão demandaria verificar a existência de vício no negócio jurídico e, por consequência, interpretação contratual, atraindo a Súmula n. 5 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da inversão do ônus da prova e das premissas fáticas sobre esbulho e atraso. 2. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ quando a alegada violação ao art. 370 do CPC não foi apreciada no acórdão recorrido. 3. Incidem as Súmulas n. 7 e n. 5 do STJ na tese de força maior relacionada à pandemia e crise econômica, por exigir revolvimento probatório e interpretação contratual. 4. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ para afastar a revisão da cumulação de multa moratória e lucros cessantes prevista em acordo extrajudicial.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 373, I, 370 e 85, § 11; CC, arts. 393 e 416, parágrafo único; Lei n. 9.307/1996, art. 4º, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211, Tema 970; STF, Súmula n. 282; STJ, AgInt no AREsp n. 3.071.348/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.490.617/PE, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado

em 13/6/2024; STJ, AREsp n. 3.097.522/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026; STJ, AgInt no REsp n. 2.072.593/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3165360 - RJ(2026/0028461-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **SPE JMC 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **CLARISSA OLIVEIRA VIDON - RJ134491**
 MÁRCIO VASCONCELOS MARQUES DA SILVA JUNIOR -
 RJ148579
AGRAVADO : **PATRICE DE OLIVEIRA FAGUNDES**
AGRAVADO : **PAULO GUILHERME ALVES DE LIMA**
ADVOGADOS : **LUCIANO GOMES DE LAURO - RJ062068**
 PAULO HENRIQUE DA SILVA CONDURÚ - RJ105204

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA ARBITRAL. ÔNUS DA PROVA. FORÇA MAIOR E CUMULAÇÃO DE PENALIDADES. TEMA 970 DO STJ. INCIDÊNCIA DE ÓBICES SUMULARES E AUSÊNCIA DE PRÉ-QUESTIONAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por necessidade de reexame de fatos e provas e de interpretação de cláusulas contratuais, com aplicação das Súmulas n. 7 do STJ e n. 5 do STJ, prejuízo do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.030, V, do CPC, e afastamento dos Temas 970 e 1051 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e obrigação de fazer, com pedido de cessação de esbulho, retomada e conclusão da obra em 90 dias, e pagamento de multa moratória e lucros cessantes conforme acordo extrajudicial, com compensação.
3. O Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento de multa nos percentuais do acordo e de lucros cessantes de R\$ 3.000,00 mensais desde 30/9/2016 até a entrega das chaves, determinou a cessação do esbulho e a conclusão da obra em 90 dias, admitiu compensação com o saldo devedor e fixou honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, majorou honorários para 15%, afastou a cláusula compromissória arbitral por inexistência dos requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/1996, rejeitou a força maior, admitiu a cumulação de multa e lucros cessantes por previsão expressa no acordo e reputou razoáveis as obrigações de fazer diante do atraso superior a sete anos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve inversão indevida do ônus da prova, impondo à recorrente comprovar fato negativo, em afronta ao art. 373, I, do CPC; (ii) saber se houve cerceamento de defesa pela não determinação de provas necessárias, em violação ao art. 370, do CPC; (iii) saber se a crise econômica e a pandemia de Covid-19 configuram força maior apta a exonerar ou mitigar a responsabilidade, à luz do art. 393, do CC; (iv) saber se há bis in idem na cumulação de multa moratória e lucros cessantes pelo mesmo atraso, em contrariedade ao Tema 970/STJ e ao art. 416, parágrafo único, do CC; e (v) saber se é eficaz a cláusula compromissória arbitral em relação de consumo sem os requisitos do art. 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/1996.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão da inversão do ônus da prova e das conclusões sobre prova negativa referente ao esbulho e atraso demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. A alegação de cerceamento de defesa por violação ao art. 370 do CPC não foi debatida no acórdão recorrido, incidindo as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ.

8. A tese de força maior exige demonstração de nexo específico com a mora, o que não foi verificado pela Corte Estadual, incidindo a súmula n. 83 do STJ. Ademais, a revisão da conclusão encontra óbice nas Súmulas n. 7 e n. 5 do STJ, pela necessária incursão no acervo probatório e interpretação contratual.

9. A cumulação de multa e lucros cessantes, segundo o Tribunal de origem, decorre de previsão expressa no acordo extrajudicial, afastando a aplicação do Tema 970 do STJ; sua revisão demandaria verificar a existência de vício no negócio jurídico e, por consequência, interpretação contratual, atraindo a Súmula n. 5 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da inversão do ônus da prova e das premissas fáticas sobre esbulho e atraso. 2. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ quando a alegada violação ao art. 370 do CPC não foi apreciada no acórdão recorrido. 3. Incidem as Súmulas n. 7 e n. 5 do STJ na tese de força maior relacionada à pandemia e crise econômica, por exigir revolvimento probatório e interpretação contratual. 4. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ para afastar a revisão da cumulação de multa moratória e lucros cessantes prevista em acordo extrajudicial.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 373, I, 370 e 85, § 11; CC, arts. 393 e 416, parágrafo único; Lei n. 9.307/1996, art. 4º, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211, Tema 970; STF, Súmula n. 282; STJ, AgInt no AREsp n. 3.071.348/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, AgInt no

AREsp n. 2.490.617/PE, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 13/6/2024; STJ, AREsp n. 3.097.522/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026; STJ, AgInt no REsp n. 2.072.593/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SPE JMC2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela necessidade de reexame do conjunto fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais, pela aplicação das Súmulas n. 7 do STJ e n. 5 do STJ, e pelo prejuízo do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, bem como pelo afastamento dos Temas 970 e 1051 do STJ (fls. 373-376).

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

Contraminuta às fls. 410-416.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e obrigação de fazer.

O julgado foi assim ementado (fl. 318):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA SUPERIOR A SETE ANOS. PRELIMINARES. INTERESSE DE AGIR. CLÁUSULA DE ARBITRAGEM. AFASTAMENTO. MÉRITO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ACORDO EXTRAJUDICIAL NÃO CUMPRIDO. FATORES EXTERNOS NÃO COMPROVADOS. CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. OBRIGAÇÃO DE FAZER JUSTIFICADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 373, I, do Código de Processo Civil, porque houve inversão indevida do ônus da prova, impondo à recorrente comprovar fato negativo (ausência de esbulho) que seria constitutivo do direito dos autores;

b) 370, do Código de Processo Civil, já que o juízo deixou de determinar provas necessárias (inspeção judicial, perícia) sobre esbulho e abandono, configurando cerceamento de defesa;

c) 393, do Código Civil, uma vez que a grave crise econômica e a pandemia de Covid-19 configuraram força maior, apta a exonerar ou mitigar a responsabilidade pelo atraso;

d) 416, parágrafo único, do Código Civil, visto que a cumulação de multa moratória com lucros cessantes pelo mesmo atraso gerou bis in idem e enriquecimento sem causa, devendo ser afastada ou reduzida;

Sustenta contrariedade ao Tema 970/STJ na manutenção da cumulação de multa moratória e lucros cessantes.

Requer o provimento do recurso para que se reforme integralmente o acórdão, com a extinção do processo sem resolução do mérito em razão da cláusula compromissória arbitral ou, subsidiariamente, para julgar improcedentes os pedidos, afastando a cumulação de penalidades e excluindo as obrigações de fazer; requer ainda, alternativamente, que se adeque a condenação, excluindo a cumulação entre multa moratória e lucros cessantes e afastando a ordem de concluir a obra em 90 dias, com a readequação da sucumbência (fls. 332-354).

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial é inadmissível por ausência de pré-questionamento (Súmula n. 211 do STJ), por pretender reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ) e por não demonstrar divergência jurisprudencial, requerendo, ainda, majoração de honorários e, se

reconhecido caráter protelatório, aplicação da multa do art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil (fls. 366-371).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e obrigação de fazer em que a parte autora pleiteou cessar o esbulho por terceiros, retomar e concluir a obra em 90 dias, e pagar multa moratória e lucros cessantes conforme acordo extrajudicial, com compensação prevista.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento de multa nos percentuais do acordo e de lucros cessantes no valor mensal de R\$ 3.000,00 desde 30/09/2016 até a entrega das chaves, determinou a cessação do esbulho e a conclusão da obra em 90 dias, admitiu compensação com o saldo devedor, e fixou honorários de 10% sobre a condenação para os autores e R\$ 2.000,00 aos patronos da ré (fls. 270-277).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença ao negar provimento à apelação e majorou os honorários para 15% sobre o valor da condenação, reafirmando a ineficácia da cláusula compromissória em relação de consumo sem requisitos do art. 4º, §2º, da Lei n. 9.307/1996, a inexistência de prova de força maior, a adequação da cumulação de multa e lucros cessantes por previsão expressa no acordo, e a razoabilidade das obrigações de fazer diante do atraso superior a sete anos (fls. 318-329).

I - Art. 373, I, do Código de Processo Civil

No recurso especial a parte recorrente alega inversão indevida do ônus, impondo prova negativa da ausência de esbulho e abandono.

O acórdão recorrido consignou que houve inversão do ônus da prova em decisão saneadora e que, diante das fotografias, e-mails e demais documentos, a ré não comprovou de forma inequívoca a ausência de esbulho, sendo adequada a fixação de prazo para concluir a obra em vista do atraso e da falta de obstáculos reais comprovados (fls. 321, 327-329).

Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere à necessidade de reconhecimento de indevida inversão do ônus da prova sobre a recorrente em comprovar fato negativo, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ. Nessa linha: (AgInt no AREsp n. 3.071.348/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)

No mesmo sentido: "a análise sobre a verificação da distribuição do ônus probatório das partes pressupõe o reexame dos elementos fático-probatórios contidos nos autos, inclusive com o cotejamento de peças processuais, o que é inviável em sede de recurso especial, tendo em vista o óbice da Súmula 7/STJ" (AgInt no AREsp n. 2.490.617/PE, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 13/6/2024).

II - Art. 370, do Código de Processo Civil

Aduz a parte recorrente que o Juízo deixou de promover as provas necessárias ao deslinde da controvérsia, em afronta ao art. 370 do CPC, que impõe ao magistrado conduzir a instrução de ofício quando necessário à busca da verdade.

A questão referente à violação do artigo acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco houve a oposição de embargos de declaração – caso de aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

III - Art. 393, do Código Civil

No recurso especial a parte recorrente alega força maior pela crise econômica e pela pandemia de Covid-19, com exoneração ou mitigação da responsabilidade no período afetado.

O acórdão recorrido assentou o seguinte acerca da matéria (fl. 327):

No que tange à alegada crise econômica, verifica-se que a alusão genérica à crise enfrentada pela indústria da construção civil no Brasil, à míngua de comprovação do efetivo impacto no faturamento, desempenho e saúde financeira da incorporadora/construtora, não pode ser servir de subterfúgio para prorrogação indefinida da obra, nem mesmo para justificar o atraso na entrega do empreendimento no prazo inicialmente estipulado.

O atraso que não apenas é incontroverso, como já alcançava mais de 32 meses à época do mencionado acordo, que é anterior ao período pandêmico. O acervo probatório produzido nos autos não aponta para o cenário de grave desequilíbrio financeiro que a incorporadora buscou retratar, tampouco que os autores tenham contribuído, de qualquer forma, para o atraso na conclusão do empreendimento, que não foi negado.

Ademais, o extenso período de mora, superior a sete anos (e atualmente próximo de dez anos), por si só, evidencia o abandono da obra pela incorporadora. A alegação de que "95% da obra estaria pronta", além de não comprovada tecnicamente, não justifica a perpetuação do inadimplemento por período tão dilatado.

A farta documentação acostada aos autos, incluindo fotografias, e-mails e notificações, corrobora o relato dos Autores quanto à paralisação da obra e à invasão das unidades por terceiros.

Como se observa, a Corte a quo concluiu que o atraso era superior a 32 meses quando do acordo anterior à pandemia, que não houve prova do efetivo impacto econômico na saúde financeira da incorporadora e que a alegação genérica não justifica a prorrogação indefinida do prazo, evidenciando o abandono da obra pelo extenso período de mora.

Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a alegação de força maior relacionada à pandemia requer demonstração do nexo causal específico com a mora após aditamentos e período de tolerância.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. FORÇA MAIOR (PANDEMIA). NECESSIDADE DE NEXO ESPECÍFICO. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. TEMA 971/STJ. CONSONÂNCIA. SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUBSTANCIAL. REVISÃO DO QUANTUM. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO; RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de responsabilidade civil por atraso na entrega de imóvel adquirido por contrato de promessa de compra e venda.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há ilegitimidade passiva de empresa não signatária, considerando a cadeia de fornecimento; (ii) a pandemia de COVID-19 configura força maior excludente do atraso;

(iii) é possível a inversão da cláusula penal em favor do consumidor; (iv) há dano moral indenizável e cabimento de revisão do valor; (v) subsiste dissídio jurisprudencial útil.

3. A responsabilização solidária de fornecedores na cadeia de consumo, com aplicação da teoria da aparência, é compatível com o CDC; a revisão das premissas sobre participação e atuação conjunta exige reexame de provas, inviável em recurso especial(Súmula 7/STJ).

4. A alegação de força maior relacionada à pandemia requer demonstração do nexo causal específico com a mora após aditamentos e período de tolerância; a interpretação das cláusulas contratuais e do termo aditivo não pode ser revista em sede especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. A inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, em contrato de adesão com previsão apenas contra o adquirente, é admitida conforme o Tema 971/STJ ; estando o acórdão alinhado à orientação desta Corte, incide a Súmula 83/STJ .

6. O atraso substancial na entrega do imóvel pode caracterizar dano moral; a revisão do reconhecimento e do quantum fixado só é possível em hipóteses de valor irrisório ou exorbitante, não configuradas, sendo vedado o revolvimento fático-probatório(Súmula 7/STJ).

7. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o conhecimento pela alínea a é inviável por óbices sumulares, ausente a similitude fática útil.

8. Agravo conhecido; recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 3.097.522/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026, destaqui.)

Caso, pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Ademais, na hipótese, o Tribunal estadual delineou os fatos e concluiu pela ausência de comprovação da suposta crise econômica, bem como inexistência de demonstração robusta do nexo causal com a pandemia, sobretudo porque antes da Covid-19, quando do acordo firmado, o atraso já perdurava 32 meses.

Rever essa conclusão fática encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, pois demandaria reexame do contexto probatório dos autos, o que é inviável nesta via. A propósito: AgInt no REsp n. 2.072.593/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023.

Além disso, a interpretação das cláusulas do contrato, do acordo e da tolerância contratual, tal como fixadas no título, esbarra na Súmula 5/STJ.

IV - Art. 416, parágrafo único, do Código Civil

A recorrente aduz que houve *bis in idem* ao cumular multa moratória e lucros cessantes pelo mesmo atraso, contrariamente ao Tema 970/STJ, e que a penalidade seria excessiva.

O acórdão recorrido reconheceu a tese geral do Tema 970/STJ, mas concluiu pela existência de exceção contratual, pois o acordo de 30/05/2019 previu, expressamente, a indenização mensal e a multa moratória progressiva, com compensação com o saldo devedor, limitando a condenação aos exatos termos do pactuado. Veja-se (fl. 328):

No caso dos autos, o acordo extrajudicial firmado em 30/05/2019 estabeleceu expressamente tanto a indenização por danos materiais no valor de R\$ 2.500,00 mensais quanto a multa moratória progressiva (5%, 10%, 20%, 40%) conforme atrasos sucessivos, determinando ainda que os valores seriam compensados com o saldo devedor.

Trata-se, portanto, de previsão contratual específica e expressa das partes, que livremente pactuaram a cumulação das penalidades, não se aplicando a vedação geral estabelecida no Tema 970 do STJ.

A condenação foi restrita ao pactuado e ainda condicionada à liquidação por arbitramento, preservando o contraditório e o equilíbrio da decisão.

Segundo o entendimento do STJ, firmado no Tema 970, "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."

Contudo, assentou a Corte local que, na espécie, houve, tão somente, a aplicação da disposição livremente pactuada entre as partes no acordo firmado, afastando o disposto no Tema supracitado.

Para ultrapassar a convicção firmada no Tribunal estadual, e entender pela existência de vício a invalidar o disposto no acordo de vontades livremente pactuado entre partes capazes, seria necessária a interpretação da referida cláusula contratual, o que não se admite nesta sede excepcional, ante o óbice da Súmula n. 5 do STJ.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 20% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.165.360 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0028461-0

Número de Origem:

08636051020228190001 202524516290 8636051020228190001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

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 : SPE JMC 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CLARISSA OLIVEIRA VIDON - RJ134491

MÁRCIO VASCONCELOS MARQUES DA SILVA JUNIOR - RJ148579

AGRAVADO : PATRICE DE OLIVEIRA FAGUNDES

AGRAVADO : PAULO GUILHERME ALVES DE LIMA

ADVOGADOS : LUCIANO GOMES DE LAURO - RJ062068

PAULO HENRIQUE DA SILVA CONDURÚ - RJ105204

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026