



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2260184 - RJ(2026/0065065-9)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
RECORRENTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
RECORRIDO : CATIA REGINA OLIVEIRA CUNHA
ADVOGADA : GISELLE CAMILO CESARIO - RJ200624

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. SÚMULAS Nº 5, 7 E 83/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido por Tribunal estadual em demanda decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, com condenação da promitente vendedora ao pagamento de danos morais e de indenização mediante inversão da cláusula penal contratual.

2. Na origem, restou reconhecido atraso na entrega do imóvel, por culpa exclusiva da promitente vendedora, inclusive com não conclusão do empreendimento, tendo o Tribunal de origem: (i) admitido a incidência de cláusula penal moratória, originalmente estipulada apenas em favor da vendedora (multa de 2% sobre as prestações devidas), invertendo-a em favor da consumidora à luz do Tema Repetitivo nº 971/STJ; (ii) fixado indenização por danos morais, reduzindo o quantum para R\$ 10.000,00, em razão da frustração da legítima expectativa da compradora e da necessidade de acionamento do Judiciário; e (iii) afastado outros pedidos de restituição de valores em face da impossibilidade de cumulação com a cláusula penal, à luz do Tema Repetitivo nº 970/STJ.

3. A recorrente sustenta violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido teria reconhecido danos morais com base apenas na frustração de expectativa em razão do atraso na entrega do imóvel, sem indicar circunstância excepcional diversa; e violação ao art. 413 do Código Civil, por manter a condenação ao pagamento de indenização mediante inversão da cláusula penal, no percentual de 2% sobre os valores pagos, durante todo o período de atraso.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o reconhecimento de danos morais, fundado em atraso considerável e não conclusão do empreendimento, com frustração da legítima expectativa da compradora, viola os arts. 186 e 927 do Código Civil; e (ii) saber se a manutenção da condenação ao pagamento de indenização correspondente à inversão da cláusula penal moratória, no percentual de 2% sobre os valores pagos, durante o período de atraso, viola o art. 413 do Código Civil, por alegada desproporcionalidade do percentual fixado.

III. Razões de decidir

5. A conclusão do Tribunal de origem pela existência de dano moral decorrente de atraso considerável na entrega do imóvel, com não conclusão do empreendimento e frustração da legítima expectativa da compradora, harmoniza-se com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o atraso relevante extrapola o mero inadimplemento contratual, de modo a pretensão de afastar a condenação por danos morais demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

6. A manutenção da condenação ao pagamento de indenização mediante inversão da cláusula penal moratória, originalmente estipulada apenas em desfavor do comprador, está em consonância com a orientação pacífica desta Corte, que admite a inversão em favor do consumidor no inadimplemento do promitente vendedor por atraso na entrega do imóvel, incidindo a Súmula nº 83/STJ.

7. A pretensão de rediscutir a proporcionalidade e razoabilidade do percentual da cláusula penal e de revisar o enquadramento das cláusulas contratuais e das circunstâncias concretas do caso exige igualmente reexame de elementos fático-probatórios específicos do caso e de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial não conhecido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2260184 - RJ(2026/0065065-9)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
RECORRENTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
RECORRIDO : CATIA REGINA OLIVEIRA CUNHA
ADVOGADA : GISELLE CAMILO CESARIO - RJ200624

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. SÚMULAS Nº 5, 7 E 83/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido por Tribunal estadual em demanda decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, com condenação da promitente vendedora ao pagamento de danos morais e de indenização mediante inversão da cláusula penal contratual.

2. Na origem, restou reconhecido atraso na entrega do imóvel, por culpa exclusiva da promitente vendedora, inclusive com não conclusão do empreendimento, tendo o Tribunal de origem: (i) admitido a incidência de cláusula penal moratória, originalmente estipulada apenas em favor da vendedora (multa de 2% sobre as prestações devidas), invertendo-a em favor da consumidora à luz do Tema Repetitivo nº 971/STJ; (ii) fixado indenização por danos morais, reduzindo o quantum para R\$ 10.000,00, em razão da frustração da legítima expectativa da compradora e da necessidade de acionamento do Judiciário; e (iii) afastado outros pedidos de restituição de valores em face da impossibilidade de cumulação com a cláusula penal, à luz do Tema Repetitivo nº 970/STJ.

3. A recorrente sustenta violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido teria reconhecido danos morais com base apenas na frustração de expectativa em razão do atraso na entrega do imóvel, sem indicar circunstância

excepcional diversa; e violação ao art. 413 do Código Civil, por manter a condenação ao pagamento de indenização mediante inversão da cláusula penal, no percentual de 2% sobre os valores pagos, durante todo o período de atraso.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o reconhecimento de danos morais, fundado em atraso considerável e não conclusão do empreendimento, com frustração da legítima expectativa da compradora, viola os arts. 186 e 927 do Código Civil; e (ii) saber se a manutenção da condenação ao pagamento de indenização correspondente à inversão da cláusula penal moratória, no percentual de 2% sobre os valores pagos, durante o período de atraso, viola o art. 413 do Código Civil, por alegada desproporcionalidade do percentual fixado.

III. Razões de decidir

5. A conclusão do Tribunal de origem pela existência de dano moral decorrente de atraso considerável na entrega do imóvel, com não conclusão do empreendimento e frustração da legítima expectativa da compradora, harmoniza-se com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o atraso relevante extrapola o mero inadimplemento contratual, de modo a pretensão de afastar a condenação por danos morais demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

6. A manutenção da condenação ao pagamento de indenização mediante inversão da cláusula penal moratória, originalmente estipulada apenas em desfavor do comprador, está em consonância com a orientação pacífica desta Corte, que admite a inversão em favor do consumidor no inadimplemento do promitente vendedor por atraso na entrega do imóvel, incidindo a Súmula nº 83/STJ.

7. A pretensão de rediscutir a proporcionalidade e razoabilidade do percentual da cláusula penal e de revisar o enquadramento das cláusulas contratuais e das circunstâncias concretas do caso exige igualmente reexame de elementos fático-probatórios específicos do caso e de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Especial interposto por JFE Engenharia S/A, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ fls. 625-628):

DEMANDA QUANTIA ILÍQUIDA, VISANDO À CONSTITUIÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL E POSTERIOR HABILITAÇÃO DO CRÉDITO, NA VIA PRÓPRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA, QUE É INCONTROVERSO. NO QUE TANGE À CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA, MALGRADO O CONTRATO NÃO PREVEJA MULTA EM FAVOR DO CONSUMIDOR, DEVE SER APLICADO O TEMA 971 PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL QUE VISA MANTER O EQUILÍBRIO DA BASE CONTRATUAL PARA ADEQUADA REPARAÇÃO DO DANO, MOTIVO PELO QUAL NÃO HÁ COMO ACOLHER O PLEITO DE REDUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL PREVISTA NO CONTRATO. QUANTO AO PEDIDO PARA QUE PAGAMENTO DO IPTU RECAIA SOBRE A PROMITENTE COMPRADORA A PARTIR DA ASSINATURA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, MELHOR SORTE NÃO SOCORRE AO RECORRENTE, UMA VEZ QUE A JURISPRUDÊNCIA DO STJ É FIRME NO SENTIDO DE QUE O PAGAMENTO DEVE SE DAR A PARTIR DA ENTREGA DAS CHAVES, O QUE NÃO OCORREU NA HIPÓTESE. NO QUE CONCERNE AOS DANOS MORAIS, EM QUE PESE A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA TER FIRMADO O ENTENDIMENTO DE Documento recebido eletronicamente da origem QUE O SIMPLES INADIMPLENTO CONTRATUAL EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL NÃO SER SUFICIENTE, POR SI SÓ, PARA ACARRETAR DANO MORAL INDENIZÁVEL, NA HIPÓTESE, ORA EM EXAME, JUSTIFICA-SE O ACOLHIMENTO DE TAL POSTULAÇÃO. SITUAÇÃO VIVENCIADA PELA REQUERENTE QUE NÃO RETRATA SIMPLES INADIMPLENTO CONTRATUAL DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, MAS SIM DE NÃO CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, CIRCUNSTÂNCIA, QUE SEM DÚVIDA, FRUSTRA A LEGÍTIMA EXPECTATIVA DA COMPRADORA, QUE ALÉM DE TUDO, FOI OBRIGADA A RECORRER AO PODER JUDICIÁRIO PARA A SOLUÇÃO DA QUESTÃO. QUANTUM FIXADO QUE COMPORTA REDUÇÃO PARA R\$10.000,00. QUANTIA QUE MELHOR ATENDE OS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE E OS PARÂMETROS ADOTADOS POR ESTA CORTE EM CASOS ANÁLOGOS. MANUTENÇÃO DA INCIDÊNCIA DE JUROS A CONTAR DA CITAÇÃO, COM ESPEQUE NO ARTIGO 405 DO CC E DA CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DA SENTENÇA, QUANDO HOUVE A PRIMEVA FIXAÇÃO. PLEITO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES DOS ALUGUÉIS REFERENTES AO IMÓVEL LOCADO QUE NÃO HÁ COMO SER ACOLHIDO DIANTE DA INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ QUE

APLICA O TEMA REPETITIVO Nº 970 DO STJ TANTO A CASOS DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES QUANTO A CASOS DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL E DANOS EMERGENTES, IMPEDINDO A CUMULAÇÃO. QUANTO À NULIDADE DA CLÁUSULA 9.1 DO CONTRATO, QUE TRANSFERE O PAGAMENTO DA TAXA DE LIGAÇÃO AO PROMITENTE COMPRADOR, EM RECENTE JULGADO, O STJ CONFIRMOU A SUA VALIDADE, DESDE QUE REDIGIDA COM DESTAQUE, AINDA QUE AUSENTE A QUANTIFICAÇÃO PRECISA DO VALOR DOS SERVIÇOS. ANALISANDO O TEOR DA CLÁUSULA APONTADA DEVE SER CONSIDERADA VÁLIDA, VISTO QUE REDIGIDA DE MODO EFICIENTE, INFORMANDO DEVIDAMENTE O PROMITENTE COMPRADOR ACERCA DE SUA RESPONSABILIDADE SOBRE OS CUSTOS ADICIONAIS RELACIONADOS A LIGAÇÕES E INSTALAÇÕES EXIGIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, SENDO DESPICIENDA A ENUMERAÇÃO, PORMENORIZADA, DOS SERVIÇOS. NO PERÍODO DA MORA PELA RÉ, IMPÕE-SE A SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA, COM BASE EM INDEXADOR SETORIAL (INCC), SOBRE O SALDO DEVEDOR, PELO ÍNDICE DO IPCA, SALVO SE ESTE ÚLTIMO FOR MAIS GRAVOSO. TESE FIRMADA NO TEMA 996 DO STJ, ITEM 1.4. POR CONSEQUENTE, FAZ JUS A AUTORA A RESTITUIÇÃO DE EVENTUAIS VALORES, COMPROVADAMENTE, PAGOS A ESTE TÍTULO, QUANTIA QUE SERÁ APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS PARA 20% (VINTE POR CENTO) DO VALOR DA CONDENAÇÃO QUE NÃO COMPORTA ACOLHIMENTO, PORQUANTO ALÉM DA DEMANDA SER CORRIQUEIRA, É DE PRAXE A FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS NO PERCENTUAL DE 10%, EM CASOS SEMELHANTES, NÃO SE VISLUMBRANDO QUALQUER SITUAÇÃO EXCEPCIONAL NOS AUTOS OU NA ATUAÇÃO DO ADVOGADO A JUSTIFICAR O PLEITO. RECURSOS CONHECIDOS E PROVIDOS EM PARTE.

A recorrente argumenta que o acórdão do Tribunal de origem violou os seguintes dispositivos de lei federal:

a) artigos 186 e 927 do Código Civil — uma vez que a Corte local teria reconhecido que a mera frustração de legítima expectativa da compradora em razão do atraso na entrega do imóvel seria circunstância excepcional apta a justificar a configuração de danos morais. O acórdão recorrido não teria esclarecido qual circunstância excepcional, além do atraso, teria justificado a condenação por danos morais.

b) artigo 413 do Código Civil — na medida em que manteve a condenação da recorrente ao pagamento de indenização na forma da inversão da cláusula penal, correspondente à multa de 2% sobre os valores pagos, durante o período de atraso na entrega do imóvel, qual seja de 31.03.2017 a 27.04.2020.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida não se manifestou (e-STJ fls. 679).

É o relatório.

VOTO

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal).

A insurgência não merece prosperar.

No que toca à alegada ofensa aos artigos 186 e 927 do Código Civil, a recorrente retoma o seguinte excerto do acórdão recorrido para embasar sua pretensão recursal (e-STJ fls. 644):

Na hipótese, ora em exame, justifica-se o acolhimento de tal postulação, na medida em que a situação vivenciada pela requerente não retrata simples inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega do imóvel, mas sim de não conclusão do empreendimento, circunstância, que sem dúvida, frustra a legítima expectativa da compradora, que além de tudo, foi obrigada a recorrer ao Poder Judiciário para a solução da questão, com a devolução dos valores que lhes são devidos pela promitente vendedora.

[Grifos acrescidos]

A partir do trecho destacado, a recorrente argui que o acórdão recorrido teria violado as disposições normativas contidas nos artigos 186 e 927 do CC ao não explicitar qual circunstância excepcional, além do atraso, justificaria a configuração dos danos morais cuja causa foi atribuída à recorrente. A jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que o atraso considerável na entrega de imóvel é causa suficiente à configuração do dano moral na medida em que extrapola o mero inadimplemento contratual. E a pretensão de reexame das circunstâncias específicas do caso que levaram a Corte local a essa conclusão esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ, pois implicaria inevitável revolvimento dos elementos fático-probatórios analisados pelas instâncias de origem, soberanas que são no exame dos fatos e das provas.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E

PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICIALIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório, concluiu pela existência de **dano moral em razão do excessivo atraso na entrega do imóvel (16 meses)**, o que extrapolou o mero inadimplemento contratual.

2. **A pretensão de afastar a condenação por danos morais, sob a alegação de que o dano não é presumido, demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.**

3. A incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o conhecimento do recurso especial tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional.

4. Agravo em recurso especial desprovido.

(AREsp n. 3.025.441/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 18/2/2026.)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, §1º, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. SÚMULAS 7/STJ, 5/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. **DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO DOS VALORES FIXADOS.** AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS CONHECIDOS EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDOS.

1. Trata-se de agravos em recursos especiais interpostos por VERA LÚCIA DA SILVA WANDERLEY NÉIA e NEWTON DE LORENA NÉIA (VERA e NEWTON), bem como por VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (VILLAGE), contra decisões que inadmitiram seus apelos nobres manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, em ação declaratória cumulada com obrigação de fazer e reparação por danos morais e materiais, decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

2. O objetivo recursal de VERA e NEWTON é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) o acórdão recorrido deixou de considerar fatos supervenientes relevantes para o julgamento; (iii) a cláusula penal deve incidir sobre o valor atualizado do imóvel; (iv) a posse do imóvel pode ser reconhecida mesmo diante da devolução das chaves e da ausência de condições de habitabilidade; (v) é possível a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes em períodos distintos; (vi) o quantum fixado a título de danos morais é desproporcional e deve ser majorado ou reduzido.

3. O objetivo recursal de VILLAGE é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) o acórdão recorrido deixou de considerar fundamentos relevantes para a redução do percentual ajustado em relação aos lucros cessantes; (iii) a condenação por danos morais é desproporcional e deve ser afastada ou reduzida; (iv) a condenação por lucros cessantes deve ser ajustada ao percentual de 0,5% do valor do imóvel, conforme jurisprudência consolidada.

4. A não entrega da prestação jurisdicional no sentido esperado pelas partes recorrentes, por si só, não evidencia os vícios do art. 1.022 do CPC, sendo suficiente que o órgão julgador enfrente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão das partes. Não há omissão ou ausência de fundamentação no acórdão recorrido.

5. A análise das alegações de violação aos arts. 493 e 933 do CPC, bem como a revisão dos valores fixados a título de danos morais e lucros cessantes, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ. Ademais, a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel e a condenação por danos morais encontram respaldo na jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

6. A demonstração de dissídio jurisprudencial não se configura, pois as decisões confrontadas não apresentam similitude fática, sendo inviável o cotejo analítico em razão da necessidade de reexame de provas, o que também encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o atraso prolongado na entrega de imóvel adquirido na planta pode ensejar danos morais, e a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel é compatível com as peculiaridades do caso concreto, não havendo desproporcionalidade nos valores arbitrados.

8. A pretensão de revisão dos valores fixados a título de lucros cessantes e danos morais encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória. Além disso, a condenação por danos morais e a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel estão em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. Agravos conhecidos. Recursos especiais conhecidos em parte e, nessa extensão, não providos.

(AREsp n. 2.542.543/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

À luz desses precedentes, inviável o conhecimento da insurgência recursal no particular aspecto. Presente a função uniformizadora do recurso especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Em relação à alegada ofensa ao artigo 413 do CC, a recorrente argumenta que o acórdão recorrido manteve a condenação ao pagamento de indenização na forma de inversão da cláusula penal, correspondente à multa de 2% sobre os valores pagos. Aduz que, inobstante a possibilidade de inversão da cláusula à luz do Tema Repetitivo nº 971/STJ, o percentual estabelecido afastar-se-ia dos necessários predicados de proporcionalidade e razoabilidade. Em juízo de retratação, a Corte local elucidou que (e-STJ fls. 714):

In casu, o contrato firmado entre as partes dispunha de penalidade, exclusivamente, em desfavor do comprador, em caso de mora no cumprimento das obrigações contratuais, consistente no pagamento de multa de 2% do valor das prestações devidas, além de correção monetária e juros de mora, senão vejamos (index 19):

[...]

Dessa forma, foi invertida a cláusula penal em favor da consumidora, aplicando-se o Tema 971 do Superior Tribunal de Justiça [...]

[Grifos acrescidos]

Do excerto transcrito acima, observa-se que o procedimento adotado pelo Colegiado estadual amolda-se integralmente à jurisprudência desta Corte, que chancelou em inúmeros precedentes a possibilidade de inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado, circunstância que atrai o óbice da Súmula nº 83/STJ. Além disso, a pretensão de revisão das cláusulas contratuais sob a ótica da abusividade, razoabilidade e proporcionalidade exige reexame de matéria fático-probatória e das próprias cláusulas, atraindo também a incidência das Súmula nº 5 e 7/STJ, conforme precedentes desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA. CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS

CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido pretendido pela parte.

2. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa da promitente vendedora pela resolução do contrato exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.

4. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

5. O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 1/3/2024.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E CLÁUSULA PENAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso, mantendo acórdão que fixou indenização por danos morais devido ao atraso na entrega de imóvel por construtora/incorporadora.

2. A parte agravante alega que o acórdão não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, especialmente quanto aos parâmetros da indenização pela inversão da cláusula penal, que a condenação por danos morais foi mantida de forma presumida e que não caberia a inversão da cláusula penal.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido deixou de analisar todos os argumentos deduzidos no processo, incorrendo em negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se a

condenação por danos morais foi mantida de forma presumida, sem comprovação de circunstância excepcional que justifique a indenização e quanto à aplicação da inversão da cláusula penal

III. Razões de decidir

4. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

5. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porquanto demanda reexame de matéria fático-probatória, a discussão acerca do valor da indenização pelo atraso na entrega do imóvel, a aplicação inversão da cláusula penal e a proporcionalidade do seu valor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A análise dos argumentos deduzidos no processo deve ser clara e objetiva, sem necessidade de abordar todos os pontos levantados pelas partes. 2. A reavaliação de matéria fático-probatória é vedada em sede de recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022;

CC, arts. 186 e 927. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, Temas n. 970 e 971.

(AgInt no AREsp n. 2.598.124/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025.)

Firme nesses precedentes e nos óbices explicitados acima, inviabiliza-se o conhecimento do recurso.

Ante o exposto, **não conheço** do recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.260.184 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0065065-9

Número de Origem:

00233645820178190209 202525124365 233645820178190209

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573

RECORRIDO : CATIA REGINA OLIVEIRA CUNHA

ADVOGADA : GISELLE CAMILO CESARIO - RJ200624

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 13 de abril de 2026