



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2234705 - SP (2022/0336299-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EDIFÍCIO GRAND BOULEVARD JARDINS
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAND BOULEVARD JARDINS
ADVOGADOS : ARYSTOBULO DE OLIVEIRA FREITAS - SP082329
ROGÉRIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283
SILVIA LETICIA DE ALMEIDA - SP236637
FELIPE RODRIGUES GABRIEL PEREIRA - SP344749
AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : ERBE INCORPORADORA 019 S.A.
ADVOGADOS : JOÃO PAULO TRANCOSO TANNOUS - SP215799
JOÃO MARCOS SILVEIRA - SP096446
LARISSA DE ARAÚJO GIANANTE MUNHOZ - SP404643
TAMIRIS DOS SANTOS RIBEIRO - SP392177

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO COMINATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. CUMPRIMENTO DO ACORDO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. ANÁLISE DE MATÉRIA NÃO DEVOLVIDA. SÚMULA Nº 83 DO STJ. EXIGIBILIDADE DE ASTREINTES. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA Nº 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, em ação cominatória visando a reparação de vícios construtivos, em que se discute a exigibilidade de multa cominatória após acordo judicialmente homologado.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por contradição na análise dos arts. 141, 505, 500, 537, *caput*, § 4º; (ii) o Tribunal estadual poderia analisar o tema referente ao adimplemento ou não do acordo, não sendo objeto do agravo de instrumento; (iii) o condomínio faz jus ao recebimento das astreintes anteriormente fixadas, considerando a suspensão da sua exigibilidade prevista no acordo.

3. A fundamentação do recurso especial é deficiente ao não especificar os pontos de contradição, atraindo a aplicação da Súmula n. 284 do STF, que impede o conhecimento do recurso por falta de clareza na controvérsia.
4. A análise de matéria não devolvida pelo agravo de instrumento não configura julgamento *extra petita*, pois o Tribunal pode enfrentar questões indispensáveis à solução da controvérsia.
5. A exigibilidade das astreintes não pode ser revista sem interpretar as cláusulas do acordo, o que é vedado pela Súmula n. 5 do STJ. A revisão do cumprimento das obrigações pactuadas exigiria reexame fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
6. As teses recursais não se sustentam diante da orientação consolidada nesta Corte, prevalecendo o acórdão estadual que afastou a exigibilidade da multa cominatória em razão da ausência de cláusula penal no acordo homologado judicialmente.
7. Agravo interno não provido.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2234705 - SP (2022/0336299-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : EDIFÍCIO GRAND BOULEVARD JARDINS
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAND BOULEVARD JARDINS
ADVOGADOS : ARYSTOBULO DE OLIVEIRA FREITAS - SP082329
ROGÉRIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283
SILVIA LETICIA DE ALMEIDA - SP236637
FELIPE RODRIGUES GABRIEL PEREIRA - SP344749
AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
OUTRO NOME : ERBE INCORPORADORA 019 S.A.
ADVOGADOS : JOÃO PAULO TRANCOSO TANNOUS - SP215799
JOÃO MARCOS SILVEIRA - SP096446
LARISSA DE ARAÚJO GIANANTE MUNHOZ - SP404643
TAMIRIS DOS SANTOS RIBEIRO - SP392177

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO COMINATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. CUMPRIMENTO DO ACORDO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. ANÁLISE DE MATÉRIA NÃO DEVOLVIDA. SÚMULA Nº 83 DO STJ. EXIGIBILIDADE DE ASTREINTES. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA Nº 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, em ação cominatória visando a reparação de vícios construtivos, em que se discute a exigibilidade de multa cominatória após acordo judicialmente homologado.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por contradição na análise dos arts. 141, 505, 500, 537, *caput*, § 4º; (ii) o Tribunal estadual poderia analisar o tema referente ao adimplemento ou não do acordo, não sendo objeto do agravo de instrumento; (iii) o condomínio faz jus ao recebimento das astreintes anteriormente fixadas, considerando a suspensão da sua exigibilidade prevista no acordo.

3. A fundamentação do recurso especial é deficiente ao não especificar os pontos de contradição, atraindo a aplicação da Súmula n. 284 do STF, que impede o conhecimento do recurso por falta de clareza na controvérsia.
4. A análise de matéria não devolvida pelo agravo de instrumento não configura julgamento *extra petita*, pois o Tribunal pode enfrentar questões indispensáveis à solução da controvérsia.
5. A exigibilidade das astreintes não pode ser revista sem interpretar as cláusulas do acordo, o que é vedado pela Súmula n. 5 do STJ. A revisão do cumprimento das obrigações pactuadas exigiria reexame fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
6. As teses recursais não se sustentam diante da orientação consolidada nesta Corte, prevalecendo o acórdão estadual que afastou a exigibilidade da multa cominatória em razão da ausência de cláusula penal no acordo homologado judicialmente.
7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAND BOULEVARD JARDINS (GRAND BOULEVARD) contra decisão monocrática de minha relatoria que decidiu pelo não conhecimento do recurso especial, assim indexada:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. APELO NOBRE. AÇÃO COMINATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ACORDO CELEBRADO E HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. CUMPRIMENTO DO ACORDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NOS ARTS. 489 E 1.022 AMBOS DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. INCLUSÃO DE ASTREINTES NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 5 DESTA CORTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (e-STJ, fls. 413-417).

Nas razões do agravo interno, GRAND BOULEVARD apontou **(1)** a violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, alegando que houve contradição na análise dos arts. 141, 505, 500, 537, *caput*, § 4º, todos do Código de Processo Civil; **(2)** a violação dos arts. 141 e 505 do Código de Processo Civil, sustentando que o Tribunal estadual não poderia analisar o tema referente ao adimplemento ou não do acordo, pois não foi objeto do agravo de instrumento; **(3)** a violação dos arts. 500 e 537, § 4º, do Código de Processo Civil, defendendo que faz jus ao recebimento das astreintes anteriormente fixadas pela decisão judicial que ampliou

a tutela antecipada concedida, uma vez que o acordo previa somente a suspensão da sua exigibilidade para o caso de cumprimento total da avença, e não sua renúncia (e-STJ, fls. 421-431).

É o relatório.

VOTO

De acordo com a moldura fática dos autos, **na origem** o caso cuida de um **cumprimento de sentença** decorrente de uma ação cominatória movida por GRAND BOULEVARD contra ERBE INCORPORADORA 019 S.A., visando a reparação de vícios construtivos no edifício (e-STJ, fls. 13-17)..

O Juízo de primeira instância determinou que a executada realizasse os reparos necessários, sob pena de multa diária, posteriormente majorada. As partes celebraram um acordo, homologado judicialmente, que suspendeu a exigibilidade das astreintes até o cumprimento das obrigações. O condomínio alegou descumprimento do acordo e requereu a execução da multa (e-STJ, fls. 104-108).

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao **agravo de instrumento**, assentando que o ajuste não previa cláusula penal e que a multa cominatória não se confunde com penalidade contratual, à luz de laudo pericial que apontou execução dos reparos, ainda que com necessidade de refazimento (e-STJ, fls. 276-287).

Irresignado, GRAND BOULEVARD interpôs **recurso especial** (e-STJ, fls. 293-308), alegando violação de dispositivos do CPC e negativa de prestação jurisdicional. Os **embargos de declaração** foram rejeitados (e-STJ, fls. 316-320), sob o fundamento de inexistência de contradição.

O **recurso especial** foi inadmitido (e-STJ, fls. 349-351), levando à interposição de **agravo em recurso especial** (e-STJ, fls. 354-369), que dele se conheceu monocraticamente, mas teve o recurso especial que dele não se conheceu, ante a deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF, por analogia) e a impossibilidade de interpretação de cláusula contratual (Súmula n. 5 do STJ) [e-STJ, fls. 413-417].

Contra essa decisão GRAND BOULEVARD apresentou **agravo interno** (e-STJ, fls. 421-431), insistindo na regularidade da representação processual, na tempestividade do recurso e na indevida aplicação dos óbices sumulares.

As **contrarrazões de recurso especial** (e-STJ, fls. 332-346) e a **contraminuta ao agravo em recurso especial** (e-STJ, fls. 372-386) defenderam a manutenção do acórdão recorrido, apontando ausência de descumprimento do acordo e impossibilidade de aplicação de multa não prevista contratualmente.

Certidão atesta o decurso de prazo sem manifestação da parte agravada (e-STJ, fls. 436), e os autos foram conclusos a esta relatoria (e-STJ, fls. 437). .

O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por contradição na análise dos arts. 141, 505, 500, 537, *caput*, § 4º; (ii) o Tribunal estadual poderia analisar o tema referente ao adimplemento ou não do acordo, não sendo objeto do agravo de instrumento; (iii) o condomínio faz jus ao recebimento das astreintes anteriormente fixadas, considerando a suspensão da sua exigibilidade prevista no acordo.

(1) Violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

Quanto à alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, o agravante sustenta que o acórdão recorrido teria incorrido em contradição e que a decisão agravada teria aplicado indevidamente a Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal. Ocorre que a insurgência se limitou a apontar, de forma genérica, a existência de omissão e contradição, sem indicar, de maneira clara e específica, em que consistiriam os vícios. Nesse contexto, correta a aplicação, por analogia, do entendimento consolidado na Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual é inadmissível o recurso cuja fundamentação deficiente não permite a exata compreensão da controvérsia. Esta Corte Superior, em diversos precedentes, tem reiterado que **a mera invocação de dispositivos legais, desacompanhada da demonstração concreta da violação, não viabiliza o conhecimento do recurso especial.**

Confira-se:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARGUMENTAÇÃO GENÉRICA . SÚMULA Nº 284/STF. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. VIOLAÇÃO. INVIABILIDADE . COMPETÊNCIA. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA . FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA E BEM DE FAMÍLIA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO- PROBATÓRIO . SÚMULA Nº 7 DO STJ. 1. **É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1 .022 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissa, contraditório ou obscuro. Aplica-se, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/ STF ao caso concreto. [...] 4 . É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam [...].** 6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 2.079.848/SP 2023/0188713-7, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 10/6/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 13/6/2024 – sem destaques no original)*

Dessarte, o recurso não vinga no ponto.

(2) Violação dos arts. 141 e 505 do Código de Processo Civil

No que toca à alegação de que o Tribunal de origem teria decidido questão não devolvida no agravo de instrumento, com afronta aos arts. 141 e 505 do Código de Processo Civil, igualmente não assiste razão ao agravante. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça admite que o Tribunal local, ao julgar recurso, pode enfrentar matérias que, embora não suscitadas expressamente pelas partes, sejam indispensáveis à solução da controvérsia, sem que isso configure julgamento *extra petita* ou violação dos limites da devolução recursal. Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 83 do STJ, porquanto o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte.

Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO CONFIGURAÇÃO. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA COM BASE EM FUNDAMENTO DIVERSO DO ALEGADO. EFEITO DEVOLUTIVO DA APELAÇÃO. PERSPECTIVA VERTICAL. DECISÃO SURPRESA. AUSÊNCIA. [...] .5. A mesma lógica, com as devidas adaptações, deve ser observada na instância recursal, a partir da delimitação do efeito devolutivo do recurso interposto, o qual deve ser compreendido em conformidade com duas principais perspectivas: (a) extensão (perspectiva horizontal) e (b) profundidade (perspectiva vertical). A extensão do efeito devolutivo é definida pelo pedido do recorrente, visto que nenhum juiz ou órgão judicial pode prestar a tutela jurisdicional senão quando requerida pela parte. De outro, a profundidade é delimitada por todos os elementos constantes no processo que sejam relevantes para o deslinde da matéria devolvida ao órgão julgador ad quem, ainda que não suscitados no recurso. Nessa perspectiva, a eleição de argumentos pela parte, em seu recurso, não vincula o julgador na tomada de decisão. Doutrina. Precedentes.[...].

(REsp 2.051.954/SP 2022/0239465-8, Relator Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 13/8/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 15/8/2024 – sem destaques no original)

Assim, não procede a alegação deduzida pelo agravante.

(3) Violação dos arts. 500 e 537, § 4º, do Código de Processo Civil

Por fim, quanto à alegação relativa à exigibilidade das astreintes e à suposta inaplicabilidade da Súmula n. 5 do STJ, igualmente não procede a insurgência. O Tribunal paulista foi categórico ao consignar que o acordo homologado não contemplava cláusula penal, limitando-se a estabelecer a garantia legal dos serviços executados. Rever essa conclusão, para admitir a cobrança de multa cominatória, implicaria interpretar as disposições do ajuste celebrado entre as partes, providência inviável na via estreita do recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 5 do

Superior Tribunal de Justiça. Ademais, a análise da forma de cumprimento das obrigações pactuadas e do alcance do laudo pericial exigiria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Em tais condições, as teses recursais não se sustentam diante da orientação consolidada nesta Corte, incidindo, no caso, os óbices sumulares mencionados.

Assim, como GRAND BOULEVARD não demonstra o desacerto nos fundamentos da decisão agravada, impõe-se a manutenção do não conhecimento do recurso especial, prevalecendo o acórdão estadual que afastou a exigibilidade da multa cominatória em razão da ausência de cláusula penal no acordo homologado judicialmente.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.234.705 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0336299-5

Número de Origem:

00564490820198260100 0056449082019826010010476462920138260100
005644908201982601001047646292013826010016442013 10476462920138260100 16442013
20210000560341 20210000705459 21381898920218260000 2138189892021826000050000
564490820198260100 56449082019826010010476462920138260100
5644908201982601001047646292013826010016442013

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDIFICIO GRAND BOULEVARD JARDINS

OUTRO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAND BOULEVARD JARDINS
NOME

ADVOGADOS : ARYSTOBULO DE OLIVEIRA FREITAS - SP082329

ROGÉRIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495

SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283

SILVIA LETICIA DE ALMEIDA - SP236637

FELIPE RODRIGUES GABRIEL PEREIRA - SP344749

AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

OUTRO : ERBE INCORPORADORA 019 S.A.
NOME

ADVOGADOS : JOÃO PAULO TRANCOSO TANNOUS - SP215799

JOÃO MARCOS SILVEIRA - SP096446

LARISSA DE ARAÚJO GIANANTE MUNHOZ - SP404643

TAMIRIS DOS SANTOS RIBEIRO - SP392177

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EDIFÍCIO GRAND BOULEVARD JARDINS

OUTRO :
NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAND BOULEVARD JARDINS

ADVOGADOS : ARYSTOBULO DE OLIVEIRA FREITAS - SP082329

ROGÉRIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495

SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283

SILVIA LETICIA DE ALMEIDA - SP236637

FELIPE RODRIGUES GABRIEL PEREIRA - SP344749

AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

OUTRO :
NOME : ERBE INCORPORADORA 019 S.A.

ADVOGADOS : JOÃO PAULO TRANCOSO TANNOUS - SP215799

JOÃO MARCOS SILVEIRA - SP096446

LARISSA DE ARAÚJO GIANANTE MUNHOZ - SP404643

TAMIRIS DOS SANTOS RIBEIRO - SP392177

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025