



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1992555 - SP (2022/0080378-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SPE - RESERVA IGUATEMI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA
ADVOGADO : BRUNO QUINTILIANO TORRES - SP353420
RECORRIDO : ALINE OTILIA TEIXEIRA DEGREVE
ADVOGADOS : ELZA SPANO TEIXEIRA - SP057403
MARISTELA TREVISAM - SP213268
INTERES. : BANCO DO BRASIL SA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. MULTA CONTRATUAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. TEMA Nº 971/STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME. PROPORÇÃO. DECAIMENTO DAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.

1. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora /incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. Precedentes.

2. O revolvimento da distribuição dos ônus sucumbenciais e, conseqüentemente, a adequação da proporção dos honorários advocatícios ao decaimento de cada parte, é vedado em sede de recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Pela alínea "c" do permissivo constitucional, o dissídio jurisprudencial deve ser demonstrado na forma exigida pelos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 14 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1992555 - SP (2022/0080378-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SPE - RESERVA IGUATEMI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA
ADVOGADO : BRUNO QUINTILIANO TORRES - SP353420
RECORRIDO : ALINE OTILIA TEIXEIRA DEGREVE
ADVOGADOS : ELZA SPANO TEIXEIRA - SP057403
MARISTELA TREVISAM - SP213268
INTERES. : BANCO DO BRASIL SA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. MULTA CONTRATUAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. TEMA Nº 971/STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME. PROPORÇÃO. DECAIMENTO DAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.

1. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora /incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. Precedentes.

2. O revolvimento da distribuição dos ônus sucumbenciais e, consequentemente, a adequação da proporção dos honorários advocatícios ao decaimento de cada parte, é vedado em sede de recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Pela alínea "c" do permissivo constitucional, o dissídio jurisprudencial deve ser demonstrado na forma exigida pelos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE RESERVA IGUATEMI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. Adjudicação compulsória. Compra e venda de imóvel. Quitação integral. Pleito de baixa da hipoteca constituída em favor do banco que financiou a obra e indenização por danos morais. Parcial procedência. Inconformismo da instituição financeira e da empreendedora.

RECURSO DO BANCO DO BRASIL

Ilegitimidade passiva ad causam. Descabimento. Existência de inequívoca relação jurídica de direito material com a parte autora, de modo que tanto a

construtora quanto o agente financeiro da obra são partes legítimas para figurar no polo passivo. Art. 17, do Código de Processo Civil.

Mérito. Preço pago integralmente. Hipoteca contraída pela construtora, em favor do agente financeiro, que não tem eficácia perante o adquirente. Dicção da Súmula nº 308 do A. STJ. Adquirente de boa-fé que não pode ser punida pela inércia do apelante em controlar a aplicação dos recursos repassados à construção. Admitir a tese recursal do Banco do Brasil seria possibilitar que se imponha à compromissária compradora, além do pagamento pela unidade adquirida, a obrigação de remir a hipoteca. Inviabilidade.

Honorários advocatícios sucumbenciais. Pleito de redução. Impossibilidade. Inaplicabilidade de fixação equitativa ante a ausência dos requisitos de valor inestimável ou irrisório dado à causa (artigo 85, § 8º do CPC).

RECURSO DA SPE RESERVA IGUATEMI

Responsabilidade pela mora. Configuração. Empresa participante da cadeia de consumo, tendo atuado como empreendedora e assumido perante a adquirente a obrigação da outorga da escritura definitiva após a quitação integral do preço. Responsabilidade solidária por força do Artigo 7º, parágrafo único, e Artigo 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Inversão da cláusula penal. Tema 971. Possibilidade reconhecida pelo A. STJ no REsp: 1631485, com tese firmada em caráter vinculante, com fulcro no art. 1.036 do CPC. Caso, contudo, que a multa de 10% sobre o valor do contrato resultaria em valor próximo a cem mil reais. Onerosidade excessiva. Artigo 317 do Código Civil. Comprador que restou inerte em longo período até cobrar o implemento da obrigação. Duty to mitigate the loss. Situação imprevisível apta a ensejar a revisão contratual. Redução equitativa da multa que se impõe, diante de seu vultoso valor, a fim de evitar o locupletamento ilícito da autora. Exegese do artigo 413 e 884 do Código Civil. Fixação no importe de 2% sobre o valor atualizado do imóvel.

Honorários advocatícios sucumbenciais. Alteração da base de cálculo. Cabimento. Valor dado à causa que deve prevalecer apenas em não havendo condenação. Hipótese dos autos que apresenta condenação líquida e certa. Inteligência do §2º, do Art. 85, do CPC.

Recurso do Banco do Brasil DESPROVIDO e da corré Reserva Iguatemi PARCIALMENTE PROVIDO.” (e-STJ fls. 264-265)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 318-322 e 328-335).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 302-312), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) arts. 186, 884 e 927 do Código Civil – pois seria inviável a aplicação de “multa inversa” sem comprovação de prejuízo, configurando enriquecimento sem causa da compradora e ausência de ato ilícito da recorrente; e

(ii) art. 85 do Código de Processo Civil – porque, havendo parcial provimento da apelação da recorrente e sucumbência recíproca, deveria haver redistribuição do ônus da sucumbência e fixação de honorários também em favor dos patronos da recorrente.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 340-342).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Quanto à inversão da cláusula penal, o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte, firmada no Tema nº 971/STJ dos recursos repetitivos, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

*1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: **No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.** As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.*

2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido".

(REsp n. 1.631.485/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019 - grifou-se.)

"CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA LOTEADORA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 /STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o devedor, inadimplente em virtude de onerosidade excessiva, seja por desequilíbrio resultante da desvalorização da moeda ou de critérios para atualização das prestações, pode pleitear a rescisão do contrato. Precedentes.

3.

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à impossibilidade de cumulação da remuneração plena da poupança com juros remuneratórios de 1% ao mês, conforme previsto na cláusula 3.1 do contrato, exige o reexame das disposições contratuais e do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

*4. **O STJ, no julgamento do Tema 971, firmou a tese segundo a qual 'no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor'.***

5. No caso dos autos, ao entender pela procedência da inversão da cláusula penal moratória, o Tribunal de origem o fez em conformidade com a orientação firmada no julgamento do Tema 971 do STJ.

6. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel. A transferência desses encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que foi afastado no caso.

Recurso especial conhecido em parte e improvido".

(REsp n. 2.084.452/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025 - grifou-se.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. A alegação de afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 se deu de forma genérica, circunstância impeditiva do conhecimento do recurso especial, no ponto, pela deficiência na fundamentação. Aplicação da Súmula 284/STF, por analogia.

2. Na hipótese, rever as conclusões das instâncias ordinárias quanto à culpa pelo descumprimento contratual, demandaria, necessariamente, a reapreciação do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. **O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que 'No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.'** (Tema n. 971 do STJ). Incidência da Súmula 83/STJ.

4. O conteúdo normativo inserto no dispositivo apontado como violado e respectiva tese não foram objeto de exame pela instância ordinária, tampouco foram opostos embargos de declaração a fim de suscitar a discussão dos temas neles veiculados, razão pela qual incide, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.830.977/MA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025 - grifou-se.)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Quanto ao mais (art. 85 do Código de Processo Civil), a inversão das conclusões das instâncias de cognição plena demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

Nesse sentido:

"PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. INTERMEDIÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. LEGITIMIDADE DO EMPRESÁRIO INDIVIDUAL PARA REPRESENTAR A PESSOA JURÍDICA EM JUÍZO. COMISSÃO DE CORRETAGEM ACORDADA EM CONTRATO VERBAL. POSSIBILIDADE DE COMPROVAÇÃO EXCLUSIVAMENTE POR TESTEMUNHA. SÚM. 83 DO STJ. REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚM. 5 E 7 DO STJ. PEDIDOS CUMULATIVOS COM ACOLHIMENTO APENAS DO PEDIDO MENOS ABRANGENTE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚM. 83/STJ. REVISÃO DO DECAIMENTO DE CADA PARTE NO PEDIDO E DA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚM. 7 DO STJ. INCOGNOSCIBILIDADE DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL DIANTE DOS ÔBICES SUMULARES INCIDENTES À INTERPOSIÇÃO PELA ALÍNEA "A" DO ART. 105, III, DA CF.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nem vícios tão somente porque o acórdão recorrido, embora tenha enfrentado de modo fundamentado e claro as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, profere decisão contrária à pretensão da parte recorrente.

2. A 'empresa individual' é uma ficção que não pressupõe a existência de uma pessoa jurídica para exploração da atividade, pois é o próprio empresário (pessoa física) quem exerce o comércio em nome próprio e responde (com seus bens) pelas obrigações firmadas pela empresa individual. Súmula 83 do STJ.

3. Na intermediação de venda de imóvel e seus respectivos efeitos e obrigações, admite-se decisão judicial baseada exclusivamente em prova testemunhal.

4. A interpretação de cláusulas contratuais e a análise do conjunto fático-probatório dos autos não se coadunam com os fins do recurso especial. Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Quando houver na exordial formulação de pedidos cumulativos em ordem sucessiva, a improcedência do mais amplo, com o conseqüente acolhimento do menos abrangente, configurará sucumbência recíproca.

6. A redistribuição de honorários advocatícios para adequá-los à proporção em que cada parte foi sucumbente é providência inviável em recurso especial. Súmula 7 do STJ.

7. O revolvimento da distribuição dos ônus sucumbenciais para aferir o decaimento das partes nas instâncias de origem não é compatível com a via do recurso especial. Súmula 7 do STJ.

8. Não se conhece do recurso especial interposto pela alínea 'c' do permissivo constitucional, quando a interposição pela alínea 'a' tem seu conhecimento obstado por enunciados sumulares, pois, conseqüentemente, advirá o prejuízo da análise da divergência jurisprudencial.

Agravo interno improvido".

(AgInt no REsp n. 2.059.044/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ILEGALIDADE DA CDI COMO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. GRAU DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem consignou que o CDI 'não consubstancia fator de correção monetária. Exprime, em verdade, a rentabilidade de aplicações em fundos de investimento e, com isso, é o parâmetro observado em determinadas operações interbancárias, ou seja, entre instituições financeiras. Por isso, não é aplicável em relações com particulares'.

2. 'Esta Corte Superior possui jurisprudência consolidada no sentido de que a correção monetária tem como finalidade a recomposição do valor da moeda, e que a taxa CDI reflete o custo da captação da moeda entre as instituições financeiras, sendo, portanto, taxa aplicada para remuneração do capital. Dessa forma, correto o entendimento do Tribunal de origem que afastou a incidência da taxa CDI como índice de atualização monetária.' (AgInt no AREsp n. 1.844.367/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

3. O recurso especial, por sua vez, não impugnou especificamente o referido fundamento do acórdão recorrido, situação que atrai, na hipótese, a incidência por analogia das Súmulas 283 e 284 do Supremo Tribunal.

4. A rediscussão acerca da distribuição dos ônus sucumbenciais, com o objetivo de perquirir eventual sucumbência mínima ou recíproca, no caso, demandaria o reexame de matéria fática.

5. Agravo interno a que se nega provimento".

(AgInt no AREsp n. 1.394.039/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 26/8/2022 - grifou-se.)

Registre-se, por fim, que o dissídio pretoriano não restou caracterizado na forma exigida pelos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO. ABANDONO DA CAUSA. REQUERIMENTO EXPRESSO DO RÉU. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO DO AUTOR. INÉRCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA.

1. O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior consolidada na Súmula 240/STJ, no sentido de que a extinção do processo, por abandono da causa pelo autor, depende de requerimento do réu.

2. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o autor quedou-se inerte quando foi intimado para impulsionar o feito, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. **Nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisa comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.**

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento".

(AREsp n. 2.143.341/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 30/5/2025 - grifou-se)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. ASTREINTES. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 7 DO STJ, 284 DO STF E AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por NOTRE DAME INTERMÉDICA SAÚDE S.A.

contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial manejado com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da CF/1988, contra acórdão do TJ/SP que manteve a aplicação de multa cominatória (astreintes) por descumprimento de obrigação de fazer em cumprimento de sentença. A agravante alegou: (i) violação genérica à Lei n. 9.656/1998; (ii) inexistência de descumprimento da ordem judicial e necessidade de exclusão da multa; (iii) excesso no valor das astreintes e enriquecimento ilícito da parte adversa. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) verificar se houve indicação clara e precisa dos dispositivos legais supostamente violados; (ii) determinar se é possível, na via especial, reavaliar o cumprimento da obrigação de fazer; (iii) aferir a possibilidade de reexame do valor fixado a título de astreintes; e (iv) examinar se foi comprovado o dissídio jurisprudencial mediante cotejo analítico válido. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A alegação de violação genérica à Lei nº 9.656/1998, sem indicação clara e objetiva dos dispositivos legais supostamente afrontados, atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF, por deficiência de fundamentação.

4. A controvérsia quanto à suposta ausência de descumprimento da obrigação imposta demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme Súmula nº 7 do STJ.

5. A revisão do valor fixado a título de astreintes, conforme a jurisprudência do STJ, somente é possível em hipóteses excepcionais, como evidente desproporcionalidade ou valor irrisório, o que não se verifica no caso concreto.

6. O acórdão recorrido fundamentou de forma detalhada a razoabilidade da multa cominatória aplicada, considerando a inércia da operadora, o bem jurídico tutelado (saúde) e a capacidade econômica da recorrente.

7. O alegado dissídio jurisprudencial não foi demonstrado de forma adequada, porquanto ausente o cotejo analítico exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC/2015, e pelo art. 255, § 1º, do RISTJ. A mera transcrição de ementas ou menção genérica a julgados não é suficiente para caracterizar a divergência interpretativa.

8. A incidência dos óbices das Súmulas nºs 7 do STJ e 284 do STF inviabiliza o conhecimento do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/1988, em razão da ausência de similitude fática entre os paradigmas e o acórdão recorrido. IV. DISPOSITIVO

9. Agravo interno não provido".

(AgInt no AREsp n. 2.812.735/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 26/5/2025 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, não cabendo a majoração prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil por já estar no limite máximo estabelecido no § 2º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 1.992.555 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0080378-1

Número de Origem:

10164253220178260506 1016425322017826050650000 1016425322017826050650001

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE - RESERVA IGUATEMI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : BRUNO QUINTILIANO TORRES - SP353420

RECORRIDO : ALINE OTILIA TEIXEIRA DEGREVE

ADVOGADOS : ELZA SPANO TEIXEIRA - SP057403

MARISTELA TREVISAM - SP213268

INTERES. : BANCO DO BRASIL SA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025