



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2532934 - SC (2023/0391527-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **AZ HOLDING INCORPORACOES LTDA**
AGRAVANTE : **BMS CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA.**
ADVOGADOS : **CARLOS KLEIN ZANINI - RS034424**
 CRISTIANA ZUGNO PINTO RIBEIRO - RS064070
 BRUNO MONTANARI ROSTRO - RS078915
AGRAVADO : **HABITATUS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**
 LTDA
ADVOGADOS : **DIOGO BONELLI PAULO - SC021100**
 MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES - SC020210
 LUCAS ROCHA MENDES - SC044734
 PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA RIBEIRO - SC062397
 MARIA LUIZA SOUZA BARCELLOS - SC058982
INTERES. : **MENEGOTTO ADVOGADOS ASSOCIADOS**
INTERES. : **WALTOIR MENEGOTTO - ESPÓLIO**
REPR. POR : **JANE MARIA CAPORAL MENEGOTTO**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE PERMUTA. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, fundamentando-se na aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança em que a parte autora pleiteou a condenação da ré ao pagamento de multa contratual pelo atraso na entrega dos apartamentos, em contrato de permuta.

3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, constatando descumprimento do pacto por ambas as partes, aplicando a exceção de contrato não cumprido. A Corte estadual manteve a sentença, fundamentando-se no art. 476 do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a exceção de contrato não cumprido pode ser aplicada ao caso, considerando que as obrigações das partes não possuíam a correlação necessária para a aplicação do instituto, nem para eliminar a incidência da cláusula penal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Corte de origem, ao analisar os fatos e provas dos autos e as cláusulas contratuais, concluiu que a sentença aplicou corretamente a exceção do contrato não cumprido, uma vez que as partes firmaram obrigações recíprocas, de modo que a parte autora não pode exigir o cumprimento da obrigação pela parte adversa sem antes ter cumprido a sua própria obrigação.

6. Para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de impossibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido à hipótese, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A interposição de agravo interno não inaugura instância, sendo inviável a majoração de honorários no julgamento de agravo interno.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A exceção de contrato não cumprido é aplicável quando ambas as partes, após firmarem obrigações recíprocas, deixam de cumprir com o que fora pactuado. 2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais são vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. A interposição de agravo interno não inaugura instância, inviabilizando a majoração de honorários."

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 476.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.946.084 /SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 437.263/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 3/4/2018.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2532934 - SC (2023/0391527-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : AZ HOLDING INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE : BMS CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA.
ADVOGADOS : CARLOS KLEIN ZANINI - RS034424
CRISTIANA ZUGNO PINTO RIBEIRO - RS064070
BRUNO MONTANARI ROSTRO - RS078915
AGRAVADO : HABITATUS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : DIOGO BONELLI PAULO - SC021100
MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES - SC020210
LUCAS ROCHA MENDES - SC044734
PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA RIBEIRO - SC062397
MARIA LUIZA SOUZA BARCELLOS - SC058982
INTERES. : MENEGOTTO ADVOGADOS ASSOCIADOS
INTERES. : WALTOIR MENEGOTTO - ESPÓLIO
REPR. POR : JANE MARIA CAPORAL MENEGOTTO

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE PERMUTA. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, fundamentando-se na aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança em que a parte autora pleiteou a condenação da ré ao pagamento de multa contratual pelo atraso na entrega dos apartamentos, em contrato de permuta.

3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, constatando descumprimento do pacto por ambas as partes, aplicando a exceção de contrato não cumprido. A Corte estadual manteve a sentença, fundamentando-se no art. 476 do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a exceção de contrato não cumprido pode ser aplicada ao caso, considerando que as obrigações das partes não possuíam a correlação necessária para a aplicação do instituto, nem para eliminar a incidência da cláusula penal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Corte de origem, ao analisar os fatos e provas dos autos e as cláusulas contratuais, concluiu que a sentença aplicou corretamente a exceção do contrato não cumprido, uma vez que as partes firmaram obrigações recíprocas, de modo que a parte autora não pode exigir o cumprimento da obrigação pela parte adversa sem antes ter cumprido a sua própria obrigação.

6. Para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de impossibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido à hipótese, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A interposição de agravo interno não inaugura instância, sendo inviável a majoração de honorários no julgamento de agravo interno.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A exceção de contrato não cumprido é aplicável quando ambas as partes, após firmarem obrigações recíprocas, deixam de cumprir com o que fora pactuado. 2. O reexame de fatos e

provas e a interpretação de cláusulas contratuais são vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. A interposição de agravo interno não inaugura instância, inviabilizando a majoração de honorários."

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 476.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.946.084/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 437.263/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 3/4/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por AZ HOLDING INCORPORAÇÕES LTDA. e BMS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. contra a decisão de fls. 836-839, que negou provimento ao agravo em recurso especial com fundamento na incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A parte agravante alega que a decisão agravada merece reforma, pois o recurso especial não demanda incursão em matéria probatória, tampouco revisão de cláusulas do contrato firmado entre as partes.

Afirma que a Corte local fixou as premissas fáticas de que os apartamentos foram entregues fora do prazo acordado, de que o imóvel permutado não foi utilizado para a construção dos apartamentos, de modo que não há fundamento jurídico para impedir que penalidades independentes e autônomas sejam cobradas de parte a parte, conforme aplicável.

Sustenta que as cláusula contratuais que dão ensejo à exigibilidade da multa foram transcritas no acórdão recorrido e o inconformismo das agravantes repousa sobre a aplicação do art. 476 do Código Civil a fatos já reconhecidos pelo acórdão recorrido.

Requer o conhecimento e o provimento do agravo interno para que seja admitido e julgado o recurso especial, dando-lhe provimento, com a condenação da agravada ao pagamento da multa contratual em favor das agravantes.

Nas contrarrazões, a parte agravada aduz que o agravo interno não comporta provimento, destacando o acerto da decisão agravada ao inadmitir o recurso especial por reconhecer que eventual manifestação acerca dos dispositivos supostamente violados ensejaria o revolvimento de fatos e provas, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Requer o desprovimento do agravo interno e a majoração dos honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

A controvérsia diz respeito à ação de cobrança, com base em contrato de permuta, em que a parte autora pleiteou a condenação da ré ao pagamento de multa contratual pelo atraso na entrega dos apartamentos, em importe que, atualizado até a propositura da ação, somavam R\$ 830.664,72.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, pois constatou que houve o descumprimento do pacto por ambas as contratantes, de modo que não poderiam as demandantes pleitear a imposição à ré de multa contratual por atraso na entrega dos apartamentos, uma vez que descumpriram previamente a sua precedente e necessária obrigação contratual.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, fundamentando-se na aplicação da exceção de contrato não cumprido, nos termos do art. 476 do Código Civil.

No recurso especial, a parte recorrente defende a impossibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido à hipótese, na medida em que as obrigações das partes não possuíam a correlação necessária para a aplicação do instituto nem para eliminar a incidência da cláusula penal.

A decisão agravada, que aplicou as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, deve ser mantida por seus próprios fundamentos assim expressos (fls. 838-839):

A Corte de origem, soberana na análise dos fatos e provas dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que a sentença aplicou corretamente a exceção do contrato não cumprido, na medida em que as partes firmaram obrigações recíprocas.

Confira-se, a propósito, excerto do acórdão (fl. 660, destaquei):

Como se pode ver, no presente caso, **as partes firmaram obrigações recíprocas** ainda que com datas de vencimento diversas. Isso porque, **para perfectibilização do negócio jurídico, as autoras/apelantes tinham a obrigação de transferir o terreno para a apelada** no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da assinatura do contrato particular de permuta e estas, por sua vez, entregariam 18 (dezoito) unidades imobiliárias integrantes do edifício em construção na data apazada de 31-7-2014.

Efetivamente, os apartamentos prometidos pela parte ré não foram construídos sobre o terreno permutado, e o equivoco no relatório da sentença ao constar os termos que “seriam construídos sob o mesmo terreno”, não modifica o presente julgamento. E **tal fato não retira o dever das apelantes de cumprir sua obrigação contratual, mormente quando esta venceu-se previamente aquela da apelada.**

Desse modo, para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de impossibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, medidas vedadas em recurso especial, em face dos óbices das **Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**

Conforme pontuado na decisão agravada, a Corte de origem, soberana na análise dos fatos e provas dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que a sentença aplicou corretamente a exceção do contrato não cumprido, na medida em que as partes firmaram obrigações recíprocas e não cumpridas.

Desse modo, para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de impossibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, medidas vedadas em recurso especial, em face dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA OBRA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA N. 7/STJ. ASTREINTES DESPROPORCIONAIS E DECISÃO EXTRA PETITA. ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que mesmo as matérias de ordem pública necessitam do prequestionamento para serem analisadas em sede de recurso especial. Precedentes.

2. **A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**

Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.946.084/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023, destaquei.)

Vejam-se ainda: AgInt no AREsp n. 2.617.167/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024; AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024; AgInt no AREsp n. 2.327.706/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024; AgInt no AREsp n. 2.167.223/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 24/2/2023.

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a revisão do *decisum* agravado, que deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

No que se refere ao pedido de majoração dos honorários recursais em razão do julgamento deste agravo interno, cumpre destacar que a interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual é inviável a majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte cujo recurso não ultrapassou a fase de conhecimento ou foi desprovido (EDcl no AgInt no AREsp n. 437.263/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 3/4/2018, DJe de 10/4/2018; e AgInt no AREsp n. 1.223.865/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe de 3/4/2018).

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.532.934 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0391527-5

Número de Origem:
03043363420168240045

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

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 : AZ HOLDING INCORPORACOES LTDA

AGRAVANTE : BMS CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA.

ADVOGADOS : CARLOS KLEIN ZANINI - RS034424

CRISTIANA ZUGNO PINTO RIBEIRO - RS064070

BRUNO MONTANARI ROSTRO - RS078915

AGRAVADO : HABITATUS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DIOGO BONELLI PAULO - SC021100

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES - SC020210

LUCAS ROCHA MENDES - SC044734

PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA RIBEIRO - SC062397

MARIA LUIZA SOUZA BARCELLOS - SC058982

INTERES. : MENEGOTTO ADVOGADOS ASSOCIADOS

INTERES. : WALTOIR MENEGOTTO - ESPÓLIO

REPR. POR : JANE MARIA CAPOVAL MENEGOTTO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - TROCA
OU PERMUTA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AZ HOLDING INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE : BMS CONSTRUCAO E INCORPORACAO LTDA.
ADVOGADOS : CARLOS KLEIN ZANINI - RS034424
 CRISTIANA ZUGNO PINTO RIBEIRO - RS064070
 BRUNO MONTANARI ROSTRO - RS078915
AGRAVADO : HABITATUS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DIOGO BONELLI PAULO - SC021100
 MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES - SC020210
 LUCAS ROCHA MENDES - SC044734
 PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA RIBEIRO - SC062397
 MARIA LUIZA SOUZA BARCELLOS - SC058982
INTERES. : MENEGOTTO ADVOGADOS ASSOCIADOS
INTERES. : WALTOIR MENEGOTTO - ESPÓLIO
REPR. POR : JANE MARIA CAPORAL MENEGOTTO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de agosto de 2025