



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2858539 - SC(2025/0052675-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : LA CORONA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUCAS ALMEIDA BEIERSDORF - SC031931
MONICA BLANCK BEIERSDORF - SC045949
AGRAVADO : EDISON CORREA DA SILVA
AGRAVADO : ARLETE BARAO DA SILVA
ADVOGADOS : DANIELA DENARDI - SC016390
SAMANTTA SOARES - SC50961A

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PERMUTA COM CLÁUSULA PENAL E TUTELA DE URGÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão fundada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão de contrato de permuta c/c aplicação de multa contratual e tutela de urgência, buscando rescisão do contrato de promessa de permuta por área construída, retorno ao status quo ante e incidência de cláusula penal, além de perdas e danos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e condenou a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para reconhecer a culpa da ré pelo inadimplemento, rescindir o contrato com retorno das partes ao *status quo* ante, aplicar a cláusula penal com minoração, de ofício, afastar a cumulação com perdas e danos e inverter os ônus sucumbenciais, mantendo honorários de 10% sobre o valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a interpretação do contrato — especialmente a cláusula 6.6 — autoriza a suspensão dos prazos e o afastamento da cláusula penal, à luz dos arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422 do CC, do *pacta sunt servanda* e da boa-fé objetiva, diante de notificações, interpelações ou ações judiciais de adquirentes vinculados ao empreendimento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ, pois a pretensão demanda reinterpretação de cláusulas contratuais, o que não enseja recurso especial; e a Súmula n. 7 do STJ, porque a alteração do entendimento do Tribunal de origem exigiria revolvimento do conjunto fático-probatório.

7. Das supostas violações aos arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422 do CC não se conhecem, uma vez que o acórdão recorrido decidiu com base na interpretação do contrato e nas circunstâncias do caso concreto, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

8. Majoração dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os limites percentuais do § 2 do mesmo artigo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quando o acolhimento da pretensão recursal pressupõe a reinterpretação de cláusulas contratuais. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ se a modificação do acórdão recorrido reclama o revolvimento do conjunto fático-probatório. 3. Da alegada violação aos arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422 do CC não se conhece quando a controvérsia foi decidida por interpretação contratual e valoração de fatos. 4. Os honorários advocatícios são majorados nos termos do art. 85, § 11, do CPC.”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422; CPC, art. 85, §§ 2 e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, 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, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2858539 - SC(2025/0052675-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LA CORONA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUCAS ALMEIDA BEIERSDORF - SC031931
MONICA BLANCK BEIERSDORF - SC045949
AGRAVADO : EDISON CORREA DA SILVA
AGRAVADO : ARLETE BARAO DA SILVA
ADVOGADOS : DANIELA DENARDI - SC016390
SAMANTTA SOARES - SC50961A

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PERMUTA COM CLÁUSULA PENAL E TUTELA DE URGÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão fundada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão de contrato de permuta c/c aplicação de multa contratual e tutela de urgência, buscando rescisão do contrato de promessa de permuta por área construída, retorno ao status quo ante e incidência de cláusula penal, além de perdas e danos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e condenou a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para reconhecer a culpa da ré pelo inadimplemento, rescindir o contrato com retorno das partes ao *status quo* ante, aplicar a cláusula penal com minoração, de ofício, afastar a cumulação com perdas e danos e inverter os ônus sucumbenciais, mantendo honorários de 10% sobre o valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a interpretação do contrato — especialmente a cláusula 6.6 — autoriza a suspensão dos prazos e o afastamento da cláusula penal, à luz dos arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422 do CC, do *pacta sunt servanda* e da boa-fé objetiva, diante de notificações, interpelações ou ações judiciais de adquirentes vinculados ao empreendimento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ, pois a pretensão demanda reinterpretação de

cláusulas contratuais, o que não enseja recurso especial; e a Súmula n. 7 do STJ, porque a alteração do entendimento do Tribunal de origem exigiria revolvimento do conjunto fático-probatório.

7. Das supostas violações aos arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422 do CC não se conhecem, uma vez que o acórdão recorrido decidiu com base na interpretação do contrato e nas circunstâncias do caso concreto, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

8. Majoração dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os limites percentuais do § 2 do mesmo artigo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quando o acolhimento da pretensão recursal pressupõe a reinterpretação de cláusulas contratuais. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ se a modificação do acórdão recorrido reclama o revolvimento do conjunto fático-probatório. 3. Da alegada violação aos arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422 do CC não se conhece quando a controvérsia foi decidida por interpretação contratual e valoração de fatos. 4. Os honorários advocatícios são majorados nos termos do art. 85, § 11, do CPC.”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422; CPC, art. 85, §§ 2 e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LA CORONA INCORPORADORA EIRELI contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fls. 474-476).

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

Contraminuta de EDISON CORRÊA DA SILVA e ARLETE BARAO DA SILVA (fls. 508-512) em que requerem a aplicação de multa por litigância recursal abusiva, com fundamento no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, além do desprovimento do agravo.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina em apelação nos autos de ação de rescisão de contrato de permuta c/c pedido de aplicação de multa contratual e pedido de tutela de urgência.

O julgado foi assim ementado (fl. 356):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PERMUTA C/C PEDIDO DE APLICAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA. ACORDADA A ENTREGA DE 7 (SETE) LOTES PELO EQUIVALENTE A 30% (TRINTA POR CENTO) DA ÁREA CONSTRUÍDA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. PRETENDIDA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AVENTADA CULPA EXCLUSIVA DA PARTE RÉ. ACOLHIMENTO. DECORRIDOS MAIS DE 4 (QUATRO) ANOS SEM QUE AS OBRAS TENHAM SIDO SEQUER INICIADAS. AUTORES QUE APRESENTARAM FOTOGRAFIAS DO ESTADO DE ABANDONO DOS TERRENOS. CLÁUSULA QUE PREVÊ A SUSPENSÃO DOS PRAZOS DO CONTRATO EM CASO DE NOTIFICAÇÕES, INTERPELAÇÕES OU AÇÕES JUDICIAIS DE EVENTUAIS ADQUIRENTES DE UNIDADES COMERCIALIZADAS QUE NÃO SUBSISTE PARA AMPARAR O INADIMPLEMENTO DA RÉ. LITIGANTES DA DEMANDA EM TRÂMITE QUE SÃO ADQUIRENTES NOMINADOS. CULPA DA DEMANDADA CARACTERIZADA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE AUTORIZA A RESCISÃO DO PACTO, NOS TERMOS DO ART. 475 DO CÓDIGO CIVIL. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTERIOR. CLÁUSULA PENAL. PENALIDADE APLICÁVEL. POSSIBILIDADE E NECESSIDADE DE MINORAÇÃO, DE OFÍCIO, DO QUANTUM. VALOR MANIFESTAMENTE EXCESSIVO. INTELIGÊNCIA DO ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. PERDAS E DANOS. DESCABIMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM A CLÁUSULA PENAL, SOB PENA DE BIS IN IDEM. SENTENÇA REFORMADA. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS RECURSAIS INCABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 404):

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 107, 112, 113, 421, 421-A e 422, do Código Civil, porque a cláusula 6.6 foi livremente pactuada e deveria suspender os prazos e afastar a multa contratual diante de embargos judiciais e extrajudiciais relacionados aos adquirentes do empreendimento, tendo o acórdão recorrido desconsiderado a força obrigatória dos contratos e a boa-fé objetiva;

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão e se julgue improcedente a ação de rescisão contratual proposta pelos recorridos; Requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a inaplicabilidade da cláusula penal, à luz da cláusula 6.6, e se redistribua o ônus sucumbencial (fl. 442).

Contrarrazões às fls. 452-471.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de contrato de permuta c/c pedido de aplicação de multa contratual e pedido de tutela de urgência em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de promessa de permuta de terreno por área construída, o retorno ao status quo ante e a incidência de cláusula penal, além de perdas e danos.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e condenou a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para reconhecer a culpa da ré pelo inadimplemento, rescindir o contrato com retorno das partes ao status quo ante, aplicar a cláusula penal com minoração, de ofício, do valor para R\$ 2.000.000,00, afastar a cumulação com perdas e danos e inverter os ônus sucumbenciais, mantendo honorários de 10% sobre o valor da causa.

I - Da alegada violação dos arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422, do Código Civil

No recurso especial, a recorrente sustenta que o Tribunal de origem teria desconsiderado cláusula contratual expressamente pactuada entre as partes — notadamente o item 6.6 da cláusula sexta do instrumento de promessa de permuta —, afrontando a liberdade contratual, o princípio do *pacta sunt servanda* e as regras de interpretação dos negócios jurídicos. Afirma que a referida cláusula previa a suspensão dos prazos contratuais e o afastamento da cláusula penal em caso de notificações, interpelações ou ações judiciais movidas por adquirentes vinculados ao empreendimento, circunstância que, segundo defende, teria ocorrido na hipótese dos autos. Sustenta, ainda, que os autores tinham plena ciência da situação jurídica envolvendo terceiros adquirentes e da necessidade de regularização de outros imóveis integrantes do projeto, de modo que a conclusão do acórdão recorrido teria violado a boa-fé objetiva e a autonomia privada, ao reescrever o conteúdo do contrato livremente celebrado.

As alegações, contudo, não merecem prosperar.

O Tribunal de Justiça consignou, de forma expressa, que, embora exista a cláusula 6.6 prevendo a suspensão dos prazos em determinadas hipóteses, não estavam presentes, no caso concreto, os pressupostos para sua incidência. Destacou que os adquirentes Marildo Antonio Bernardi e Rosely de Fátima Bernardi eram expressamente nominados no distrato anterior, firmado antes da celebração do contrato de permuta com a ora recorrente, circunstância que evidenciava ciência prévia da incorporadora acerca da situação jurídica dessas unidades. Assentou, ademais, que a ação judicial mencionada tinha por objeto justamente o fato de a obra jamais ter sido iniciada, não se enquadrando na hipótese contratual de embaraço superveniente capaz de suspender o prazo de execução do empreendimento. Registrou, ainda, que inexistia na avença

estipulação específica condicionando o cumprimento das obrigações à regularização do imóvel de matrícula n. 3468, e que a recorrente assumira expressamente o dever de apresentar projeto, memorial descritivo e protocolar pedido de alvará no prazo de 30 dias, providências que não foram adotadas.

O acórdão recorrido também enfatizou que, transcorrido prazo significativamente superior ao convencionado — mais de quatro anos —, nenhuma providência concreta fora tomada para o início da obra, havendo, inclusive, prova do abandono dos terrenos e notificação municipal para limpeza dos lotes. À luz desse quadro fático, concluiu pela configuração do inadimplemento contratual da recorrente e pela consequente rescisão do ajuste, com incidência da cláusula penal, reduzida equitativamente.

Verifica-se, portanto, que a controvérsia foi solucionada pelo Tribunal de origem a partir da interpretação do conteúdo da cláusula contratual e da análise das circunstâncias fáticas delineadas nos autos. A pretensão recursal, ao sustentar que a cláusula 6.6 deveria ter sido aplicada e que os eventos judiciais seriam suficientes para suspender os prazos e afastar a penalidade, demanda, necessariamente, nova interpretação do instrumento contratual firmado entre as partes. Tal providência encontra óbice na Súmula 5 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “*a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*”.

Não bastasse, a modificação da conclusão alcançada pelo acórdão recorrido — no sentido de que a ação judicial mencionada não configurou embaraço impeditivo do cumprimento contratual e de que houve abandono da obra e descumprimento das obrigações assumidas — exigiria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, especialmente quanto à efetiva ocorrência de

causa suspensiva dos prazos, à ciência das partes e à extensão das obrigações assumidas. Tal providência é vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ, que impede o reexame de matéria fática.

No que se refere às alegadas violações aos arts. 421, 421-A e 422 do Código Civil, igualmente não pode ser conhecidas. O Tribunal de origem não declarou a nulidade da cláusula contratual nem afastou, de forma abstrata, a autonomia privada das partes; limitou-se a reconhecer, à luz da interpretação do contrato e das circunstâncias concretas do caso, que a hipótese fática não se amoldava à previsão de suspensão ali contida, portanto, incide o óbice da súmula 5 do STJ.

Assim, as alegadas ofensas aos arts. 107, 112, 113, 421, 421-A e 422 do Código Civil não comportam conhecimento, porquanto a controvérsia foi dirimida com base na interpretação das cláusulas contratuais e na valoração do contexto fático-probatório, matérias insuscetíveis de revisão em recurso especial, à luz das Súmulas 5 e 7 do STJ.

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.858.539 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0052675-7

Número de Origem:
50038596620208240139

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

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 : LA CORONA INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : LUCAS ALMEIDA BEIERSDORF - SC031931
MONICA BLANCK BEIERSDORF - SC045949

AGRAVADO : EDISON CORREA DA SILVA

AGRAVADO : ARLETE BARAO DA SILVA

ADVOGADOS : DANIELA DENARDI - SC016390
SAMANTTA SOARES - SC50961A

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, 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, 04 de maio de 2026