



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2896074 - RJ (2025/0109831-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : NOVO MANDATO EDIFICACOES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : NOVAENGE INVESTIMENTOS, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA - RJ137868
GABRIEL BORSOTTO THODE - RJ189146
AGRAVADO : ANDERSON ABDEL MALEK
AGRAVADO : RENATA DE OLIVEIRA TORRES MALEK
ADVOGADO : LEONARDO MONTALVÃO TEIXEIRA - RJ097505

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICE DAS SÚMULAS 284/STF, 5 E 7/STJ.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, em ação de relação de consumo envolvendo contrato de compra e venda de imóvel a construir, na qual se discutem atraso na entrega da unidade imobiliária e aplicação, em favor do consumidor, de cláusula penal moratória prevista apenas para mora do adquirente.

2. O acórdão recorrido, proferido pelo Tribunal de Justiça estadual, em apelações cíveis, reconheceu atraso de seis meses além do período de tolerância na entrega de imóvel, manteve a inversão da cláusula penal com base no Tema 971/STJ, reconheceu a responsabilidade objetiva da incorporadora, afastou a cumulação da cláusula penal com indenização por perdas e danos (Tema 970/STJ), determinou o ressarcimento da taxa de evolução de obra na forma do Tema 996/STJ, fixou indenização por dano moral e atribuiu às rés a integralidade das despesas judiciais e honorários, afastando a sucumbência recíproca com fundamento no art. 86, parágrafo único, do CPC.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a alegação de negativa de prestação jurisdicional enfrenta a incidência da Súmula 284/STF; e (ii) saber se a análise, em recurso especial, da inversão da cláusula penal prevista em contrato de compra e venda de imóvel, em virtude de atraso na entrega da unidade imobiliária, para exame de suposta violação dos arts. 412 e 884 do CC e 52, § 1º, do CDC, demanda interpretação do instrumento contratual e reexame do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

III. Razões de decidir

4. No âmbito do agravo interno, a ausência de impugnação específica de capítulo autônomo impõe o reconhecimento da preclusão da matéria não impugnada. Exegese dos EREsp n. 1.738.541/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Corte Especial, DJe de 8/2/2022 e EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, DJe 17/11/2021. Preclusa, portanto, a questão relativa aos honorários sucumbenciais.

5. O agravo interno não merece provimento porque a alegação de violação do art. 1.022 do CPC, nas razões do recurso especial, foi genérica, limitando-se a afirmar ausência de manifestação sobre "pontos sensíveis" e sobre "dispositivos legais supramencionados", sem indicar concretamente quais questões não teriam sido apreciadas nem demonstrar de que modo isso caracterizaria omissão relevante, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF.

6. A pretensão de afastar as Súmulas 5 e 7/STJ, para rediscutir a inversão da cláusula penal com base nos arts. 412 e 884 do CC e 52, § 1º, do CDC, exigiria a interpretação da cláusula 9 do contrato e a reapreciação do contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, especialmente quanto ao modo de incidência da multa moratória e à finalidade indenizatória da inversão, providências vedadas em recurso especial pelos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2896074 - RJ(2025/0109831-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : NOVO MANDATO EDIFICACOES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : NOVAENGE INVESTIMENTOS, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA - RJ137868
GABRIEL BORSOTTO THODE - RJ189146
AGRAVADO : ANDERSON ABDEL MALEK
AGRAVADO : RENATA DE OLIVEIRA TORRES MALEK
ADVOGADO : LEONARDO MONTALVÃO TEIXEIRA - RJ097505

EMENTA

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICE DAS SÚMULAS 284/STF, 5 E 7/STJ.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, em ação de relação de consumo envolvendo contrato de compra e venda de imóvel a construir, na qual se discutem atraso na entrega da unidade imobiliária e aplicação, em favor do consumidor, de cláusula penal moratória prevista apenas para mora do adquirente.

2. O acórdão recorrido, proferido pelo Tribunal de Justiça estadual, em apelações cíveis, reconheceu atraso de seis meses além do período de tolerância na entrega de imóvel, manteve a inversão da cláusula penal com base no Tema 971/STJ, reconheceu a responsabilidade objetiva da incorporadora, afastou a cumulação da cláusula penal com indenização por perdas e danos(Tema 970/STJ), determinou o ressarcimento da taxa de evolução de obra na forma do Tema 996/STJ, fixou indenização por dano moral e atribuiu às rés a integralidade das despesas judiciais e honorários, afastando a sucumbência recíproca com fundamento no art. 86, parágrafo único, do CPC.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a alegação de negativa de prestação jurisdicional enfrenta a incidência da Súmula 284/STF; e (ii) saber se a análise, em recurso especial, da inversão da cláusula penal prevista em contrato de compra e venda de imóvel, em virtude de atraso na entrega da unidade imobiliária, para exame de suposta violação dos arts. 412 e 884 do

CC e 52, § 1º, do CDC, demanda interpretação do instrumento contratual e reexame do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

III. Razões de decidir

4. No âmbito do agravo interno, a ausência de impugnação específica de capítulo autônomo impõe o reconhecimento da preclusão da matéria não impugnada. Exegese dos EREsp n. 1.738.541/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Corte Especial, DJe de 8/2/2022 e EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, DJe 17/11/2021. Preclusa, portanto, a questão relativa aos honorários sucumbenciais.

5. O agravo interno não merece provimento porque a alegação de violação do art. 1.022 do CPC, nas razões do recurso especial, foi genérica, limitando-se a afirmar ausência de manifestação sobre "pontos sensíveis" e sobre "dispositivos legais supramencionados", sem indicar concretamente quais questões não teriam sido apreciadas nem demonstrar de que modo isso caracterizaria omissão relevante, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF.

6. A pretensão de afastar as Súmulas 5 e 7/STJ, para rediscutir a inversão da cláusula penal com base nos arts. 412 e 884 do CC e 52, § 1º, do CDC, exigiria a interpretação da cláusula 9 do contrato e a reapreciação do contexto fático delineado pelo Tribunal de origem, especialmente quanto ao modo de incidência da multa moratória e à finalidade indenizatória da inversão, providências vedadas em recurso especial pelos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por NOVO MANDATO EDIFICAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e NOVAENGE INVESTIMENTOS, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, sob os seguintes argumentos: a) incidência da Súmula 284 do STF, no que diz respeito à alegação de afronta ao art. 1.022 do CPC; b) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ no que concerne à suposta violação dos artigos 412 e 844 do CC, bem como do art. 52, § 1º, do CDC; c) incidência da Súmula 7 no que concerne à fixação dos honorários sucumbenciais e suposta violação do art. 86 do CPC; e d) inviabilidade de conhecimento recursal pela divergência jurisprudencial, ante a aplicação da Súmula 7 do STJ.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 380-381):

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A CONSTRUIR. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. SEIS MESES APÓS O PERÍODO DE

TOLERÂNCIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. RECURSO DAS RÉS: DESPROVIMENTO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. CONTRATO QUE PREVÊ A INCIDÊNCIA REITERADA SOBRE PARCELAS EM ATRASO. PRINCÍPIO DA PARIDADE DE ARMAS. MULTA QUE DEVERÁ CORRESPONDER AO QUE FOI PACTUADO. TEMA 971/STJ. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA QUE IMPLICA RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO INCORPORADOR. DEVER DE INDENIZAR. RECURSO DOS AUTORES: PARCIAL PROVIMENTO. APLICABILIDADE DO TEMA 970 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. IRRELEVÂNCIA PARA EFEITO DE CUMULAÇÃO COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, SEJA NA MODALIDADE LUCROS CESSANTES OU DANOS EMERGENTES. DESCABIMENTO. PRECEDENTE DESTA CORTE. TAXA DE EVOLUÇÃO OBRA. RESSARCIMENTO NA FORMA PACIFICADA NO TEMA 996 DO STJ. INCLUSÃO DO PERÍODO DE TOLERÂNCIA. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. R\$5.000,00 PARA CADA AUTOR. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. ATRASO DE 06 (SEIS) MESES PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. PARTE AUTORA QUE DECAIU DA PARTE MÍNIMA DO PEDIDO. ARTIGO 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. REFORMA DA SENTENÇA TÃO SOMENTE PARA AFASTAR A SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA, DEVENDO AS RÉS ARCAREM COM A INTEGRALIDADE DAS DESPESAS JUDICIAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 414-418).

Em sede de juízo de retratação, quanto ao Tema 971/STJ, assim se manifestou a Corte estadual (fl. 564):

EMENTA: JUÍZO DE RETRATAÇÃO DO ART. 1.030, INC. II, DO CPC, EM RECURSO DE APELAÇÃO. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DECISÃO COLEGIADA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DAS RÉS E DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES. DECISÃO DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA. RETORNO DOS AUTOS A FIM DE QUE SE EXAMINE A PERTINÊNCIA DO EXERCÍCIO DO JUÍZO DE RETRATAÇÃO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. MATÉRIA PACIFICADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO RESP. Nº 1614721/DF E RESP. Nº 1631485 /DF (TEMA Nº 971). ACÓRDÃO EM

DISSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DA CORTE
SUPERIOR. RETRATAÇÃO. PARCIAL REFORMA DO
ACÓRDÃO.

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) a violação do art. 1.022 do CPC foi debatida de maneira específica em suas razões recursais, afastando-se a incidência da Súmula 284 do STF; b) para se verificar a violação dos artigos 412 e 884 do Código Civil, bem como do artigo 52, §1º, do Código de Defesa do Consumidor, se faz desnecessária qualquer incursão probatória ou fática, tratando-se de matéria meramente de direito e atinente à aplicação do Tema 971 do STJ.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada deixou de apresentar contraminuta (fls. 667-668).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Inicialmente, cumpre destacar que, no âmbito do agravo interno, a ausência de impugnação específica de capítulo autônomo impõe o reconhecimento da preclusão da matéria não impugnada (EResp n. 1.738.541/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Corte Especial, DJe de 8/2/2022 e EResp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, DJe de 17/11/2021).

Com efeito, da leitura do agravo interno, constata-se que o fundamento relativo aos honorários não foi combatido no presente recurso, o que torna a matéria preclusa no referido ponto.

A título de reforço, cito:

2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Julgado da Corte Especial.

(AgInt no REsp n. 2.228.056/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 27/11/2025.)

No mais, o recurso não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a discutir a possibilidade de inversão da cláusula penal em contrato construção e compra e venda de imóvel no qual houve atraso na entrega do referido bem.

Quanto ao afastamento da incidência da Súmula 284 do STF em razão da impugnação genérica ao art. 1.022 do CPC, sem razão a parte agravante.

Analisando o recurso especial interposto, tem-se que o tópico foi fundamentado da seguinte maneira (fls. 424-425):

IV. DA violação do ART. 1.022 DO CPC – PREQUESTIONAMENTO FICTO

Como pode ser extraído dos autos, os embargos de declaração foram julgados pelo acórdão de fls. 412/416, sem a devida manifestação sobre pontos sensíveis do julgamento da controvérsia. Por conseguinte, observa-se que o E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro incorreu em grave negativa de prestação jurisdicional, eis que se recursou a se manifestar sobre os dispositivos de lei federal suscitados nos aclaratórios pela Recorrente.

Não obstante a redação do art. 1.025 do CPC afirmar que "*Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados*", o que consagrou a tese do prequestionamento ficto, o STJ entende ser necessário que o recorrente traga nas razões do seu recurso especial a violação do art. 1.022 do CPC, exatamente para permitir que o C. Superior Tribunal de Justiça possa verificar tal omissão e corrigila. Vejamos o que determina a jurisprudência dessa Corte Superior:

[...]

Diante do exposto, evidente a existência do vício da omissão, não tendo se pronunciado o E. Tribunal a quo, efetivamente, sobre as normas contidas no dispositivos legais supramencionados, vício o qual não foi sanado, sequer por ocasião do julgamento dos embargos de declaração, de modo a caracterizar, de igual forma, clarividente violação do art. 1.022 CPC, restando caracterizados, consequentemente, os requisitos de admissibilidade a fim de franquear a análise do presente apelo especial por este C. Superior Tribunal de Justiça.

Vê-se, pois, que, ao tratar do tema da ausência de prestação jurisdicional, com violação do art. 1.022 do CPC, a parte recorrente menciona apenas que a Corte estadual teria decidido "sem a devida manifestação sobre pontos sensíveis do julgamento da controvérsia" e "não tendo se pronunciado o E. Tribunal *a quo*, efetivamente, sobre as normas contidas no dispositivos legais supramencionados", deixando, em sede de razões de recurso especial, de especificar quais seriam esses pontos sensíveis e como acarretariam à violação do disposto no art. 1.022, CPC.

Portanto, genérica a impugnação acerca da violação do art. 1.022 do CPC, o recurso não pode ser conhecido, nos termos da Súmula 284/STF, não havendo nenhum reparo a ser feito na decisão monocrática por mim proferida, da qual constou (fl. 640):

- Art. 1022 do CPC. Da fundamentação deficiente. Súmula 284

De início, não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que deficiente sua fundamentação.

Com efeito, a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acórdão recorrido teria sido omissos, contraditórios ou obscuros, bem como a relevância do enfrentamento da legislação e das teses recursais não analisadas. Incidência da Súmula n. 284/STF.

Nesse sentido, cito:

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissos, contraditórios ou obscuros. Incidência, por analogia, do óbice da Súmula 284/STF. (AgInt no AREsp n. 1.312.484/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 25/3/2025.)

2. Não se pode conhecer da apontada violação do art. 1.022, II, do CPC, porquanto as alegações que fundamentaram a suposta ofensa são genéricas, sem indicação efetiva dos pontos omissos, contraditórios ou obscuros. Tal deficiência, impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula n. 284 do STF, aplicável, por analogia, nesta Corte. (AgInt no AREsp n. 2.729.108/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 20/3/2025.)

1. O recurso especial que indica violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284/STF, aplicada por analogia. (AgInt no AREsp n. 2.681.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 5/3/2025.)

A parte agravante pretende, ainda, o afastamento da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ no que concerne à aplicação reversa de cláusula penal contratualmente prevista em virtude de atraso na entrega do imóvel à parte ora recorrida.

No entanto, para constatar a irregularidade de aplicação de tal cláusula penal, invariavelmente, seria necessária a interpretação quanto ao seu teor, além, é claro, dos fatos declinados ao longo do feito, o que é inviável na presente instância.

A propósito, transcrevo a decisão no referido ponto (fls. 640-642):

- Da suposta violação dos artigos 412 e 884 do Código Civil e do art. 52, § 1º, do CDC

Sustenta o recorrente violação do disposto no art. 412 e 844 do CC, bem como do art. 52, § 1º, do CDC, eis que teria sido dada interpretação extensiva à cláusula penal moratória ligada à controvérsia, já que considerou-se, de modo indevido, que a multa prevista contratualmente incidiria mensalmente sobre as prestações inadimplidas, além de superar 2% do valor da prestação.

Como se nota de sua fundamentação, à fl. 426, o recorrente transcreve excerto do contrato celebrado entre as partes.

Tal circunstância, por si só, evidencia que, para alcançar conclusão distinta da exposta pela corte local em seu juízo de retratação, necessária seria não só a interpretação da cláusula contratual exposta pela parte recorrente à fl. 426 de seu recurso especial, mas também de todo o instrumento contratual firmado pelas partes, a fim de se compreender o contexto em que estabelecida a referida multa.

A propósito, ao decidir sobre o tema, a Corte estadual assim firmou:

"O Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial repetitivo, fixou tese sobre os frequentes pedidos de aplicação, contra a construtora, de cláusula penal cominada para a hipótese de mora do adquirente – Tema 971 –, segundo o 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.

As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial." Nesta esteira, verifica-se que a Cláusula 9ª. do instrumento celebrado pelas partes (id.00024, fls. 08) contém expressa previsão de aplicação de tal penalidade em caso de atraso na entrega das chaves da unidade imobiliária.

Confira-se:

"9- DOS ATRASOS DE PAGAMENTO: A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações acima referidas importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades:

- a) Atualização "pro rata dies", no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção estabelecido neste instrumento;
- b) Juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea 'a' supra;
- c) Multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas 'a' e 'b' desta Cláusula; (...)"3

Portanto, a multa prevista no contrato incidiria mensalmente sobre as prestações inadimplidas pelos compradores.

Ora, a inversão da cláusula decorre do princípio da "paridade de armas", e conforme o tema acima

mencionado, tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação por parte da Ré, com base nos mesmos critérios de atualização.

(...)

Diante de tais balizas e, ainda, considerando a hipossuficiência dos Autores, a inversão de tal cláusula deverá incidir nos exatos termos dispostos em contrato, ou seja, sobre cada mês de atraso na entrega do imóvel, tal como determinado na Sentença." (fls. 385-387)

Verifica-se, portanto, que a conclusão obtida pelo Tribunal estadual acerca da inversão da cláusula penal decorreu diretamente de interpretação dada à cláusula 9 do contrato celebrado pelas partes.

Contudo, a incursão nos termos contratuais firmados pelas partes e a interpretação acerca de como devem incidir no caso concreto não pode ser feita por esta Corte Superior em sede de recurso especial, ante os óbices impostos pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Assim, no que diz respeito aos dispositivos supostamente violados, inviável o reconhecimento do apelo especial.

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.896.074 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0109831-7

Número de Origem:

00207152820148190209 202524501342 207152820148190209

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NOVO MANDATO EDIFICACOES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : NOVAENGE INVESTIMENTOS, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA - RJ137868
GABRIEL BORSOTTO THODE - RJ189146

AGRAVADO : ANDERSON ABDEL MALEK

AGRAVADO : RENATA DE OLIVEIRA TORRES MALEK

ADVOGADO : LEONARDO MONTALVÃO TEIXEIRA - RJ097505

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NOVO MANDATO EDIFICACOES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : NOVAENGE INVESTIMENTOS, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA - RJ137868

GABRIEL BORSOTTO THODE - RJ189146

AGRAVADO : ANDERSON ABDEL MALEK

AGRAVADO : RENATA DE OLIVEIRA TORRES MALEK

ADVOGADO : LEONARDO MONTALVÃO TEIXEIRA - RJ097505

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026