



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2979081 - RJ (2025/0243745-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
AGRAVADO : ARMANDO ARTIOLI FILHO
AGRAVADO : MARISTELA PEREIRA ARTIOLI
ADVOGADO : JEFERSON SARANDY BRANDÃO - RJ127348
INTERES. : MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
INTERES. : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO
JUDICIAL

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO. DANO MORAL. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não é possível a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2979081 - RJ(2025/0243745-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
AGRAVADO : ARMANDO ARTIOLI FILHO
AGRAVADO : MARISTELA PEREIRA ARTIOLI
ADVOGADO : JEFERSON SARANDY BRANDÃO - RJ127348
INTERES. : MDL REALTY INCORPORADORA S.A.
INTERES. : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO. DANO MORAL. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não é possível a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

"Agravo interno na Apelação. Ônus da impugnação específica. Mera reedição de argumentos lançados no recurso originário. Súmula 182 do STJ. Aplicabilidade. Agravo interno não conhecido." (e-STJ fl. 614)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 637/638 e 771/773).

Após determinação do Superior Tribunal de Justiça, foram examinados os embargos de declaração para suprir omissão identificada quanto à sucumbência (e-STJ fls. 766/768).

Em suas razões (e-STJ fls. 775/792), a recorrente aponta a violação dos arts. 186, 413 e 927 do Código Civil e 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese, que: i) não houve ocorrência de ato ilícito apto a gerar danos morais, argumentando que o mero inadimplemento contratual não configura dano moral presumido, demandando circunstância excepcional não demonstrada no caso; ii) o percentual de 1% (um por cento) do preço da unidade, aplicado a título de cláusula penal invertida, configura penalidade excessiva, pleiteando sua redução para 0,5% (meio por cento) sobre o valor pago; e iii) os autores decaíram da maior parte de seus pedidos, de forma que o acórdão violou o art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, ao imputar à recorrente a integralidade dos ônus sucumbenciais.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 803/806), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 808/813), ensejando a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

No que diz respeito à obrigação de indenizar os danos morais e ao valor da inversão da cláusula penal, as conclusões do Tribunal de origem decorreram, inequivocamente, da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do exame do conjunto fático-probatório carreado aos autos, atraindo a incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, conforme se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

"A mora da vendedora atrai a aplicação da multa prevista na cláusula 5.7., correspondente a 1% (um por cento) do preço da unidade, por mês de atraso (fls. 29).

O dano moral suportado por ambos os autores resultou configurado, em razão da inércia da alienante em cumprir a obrigação assumida, somada à cobrança excessiva durante o período de mora.

O apelo, portanto, comportava julgamento monocrático, com aplicação da Súmula 343 desta Corte, pois a averba indenizatória de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) é moderada e proporcional às circunstâncias do caso concreto." (e-STJ fl. 768)

No que se refere à distribuição da sucumbência, a análise do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita (Súmula n.º 7/STJ).

Nesse sentido:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL. REJEIÇÃO. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM

O ENTENDIMENTO DO STJ. SENTENÇA ULTRA PETITA. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PEDIDO DE REDIMENSIONAMENTO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O juízo do foro do lugar onde a obrigação deve ser satisfeita é competente para ação em que se lhe exigir o cumprimento (art. 53, III, 'd', do Código de Processo Civil).

3. Não há julgamento ultra petita, quando o magistrado interpreta o pedido de forma lógico-sistemática e à luz da boa-fé objetiva.

4. **De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não é possível a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.**

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento."

(AREsp n. 2.878.039/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLENTO. CABIMENTO. ANÁLISE. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA, PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ANÁLISE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, no sentido de que não se configurou nenhum motivo excludente de força maior previsto no contrato apto a causar o atraso na entrega do imóvel, ensejando a multa por rescisão contratual por inadimplemento, também prevista no instrumento, decorreu de convicção formada em face do contrato celebrado entre as partes e dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever os fundamentos do acórdão recorrido importa necessariamente na interpretação das cláusulas contratuais e no reexame de provas, o que é vedado nesta fase recursal. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. O STJ possui entendimento uniforme no sentido de que a análise sobre a distribuição do ônus da sucumbência, a aplicação do princípio da causalidade e o valor dos honorários advocatícios demanda o reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável nesta via especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.628.525/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/6/2020, DJe de 3/8/2020).

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer o recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 12% (doze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.979.081 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0243745-4

Número de Origem:

00190522720128190011 00278873220158190000 190522720128190011 202400958733 202424501147
278873220158190000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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 : ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573

AGRAVADO : ARMANDO ARTIOLI FILHO

AGRAVADO : MARISTELA PEREIRA ARTIOLI

ADVOGADO : JEFERSON SARANDY BRANDÃO - RJ127348

INTERES. : MDL REALTY INCORPORADORA S.A.

INTERES. : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

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

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

Brasília, 01 de junho de 2026