SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2256216 - GO (2025/0299407-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	FELEMON DOS REIS CALCADO
RECORRENTE	:	MARIZA MARTINS BORGES
ADVOGADOS	:	DYOGO CROSARA - GO023523
		ANDRÉ LUIZ CANÇADO THOMÉ - GO032697
		GUILHERME PETERNELLA FRANÇA - GO062020
RECORRIDO	:	ADALBERTO JUNIOR RIBEIRO
RECORRIDO	:	TEREZINHA HORACIO DE REZENDE RIBEIRO
ADVOGADOS	:	EINSTEIN LINCOLN BORGES TAQUARY - DF006543
		ELÍSIO MORAIS - DF010326
		ENEIDA ORBAGE DE BRITTO TAQUARY - DF006556

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL RECÍPROCO. OBRIGAÇÃO DE FAZER (ESCRITURAÇÃO). EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. JUROS DE MORA, MULTA CONTRATUAL E CORREÇÃO MONETÁRIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Discute-se a incidência de juros de mora, multa contratual e correção monetária sobre as parcelas vencidas e não pagas pelos promitentes compradores, no contexto de promessa de compra e venda de imóvel rural marcada por inadimplemento contratual recíproco, em que se determinou a outorga das escrituras pelos promitentes vendedores condicionada ao pagamento integral das parcelas devidas.

2. O Tribunal de origem, à luz das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, reconheceu o descumprimento mútuo das obrigações pactuadas — pagamento a menor e em atraso pelos compradores e ausência de conclusão tempestiva do georreferenciamento pelos vendedores —, afastando a aplicação da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC/2002) e da cláusula penal, mas mantendo os encargos moratórios contratualmente previstos sobre as parcelas inadimplidas.

3. A pretensão recursal de afastamento dos juros de mora, da multa contratual e da correção monetária, bem como o reconhecimento de indexação exclusiva à cotação da soja, demandaria a interpretação das cláusulas do contrato e o

Documento eletrônico VDA60045832 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:54
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 620e8f64-fa9a-449e-8215-fd11a9b848ef

reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
Recurso especial não conhecido.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, não conhecer do 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, 14 de setembro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60045832 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:54
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 620e8f64-fa9a-449e-8215-fd11a9b848ef

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2256216 - GO (2025/0299407-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	FELEMON DOS REIS CALCADO
RECORRENTE	:	MARIZA MARTINS BORGES
ADVOGADOS	:	DYOGO CROSARA - GO023523
		ANDRÉ LUIZ CANÇADO THOMÉ - GO032697
		GUILHERME PETERNELLA FRANÇA - GO062020
RECORRIDO	:	ADALBERTO JUNIOR RIBEIRO
RECORRIDO	:	TEREZINHA HORACIO DE REZENDE RIBEIRO
ADVOGADOS	:	EINSTEIN LINCOLN BORGES TAQUARY - DF006543
		ELÍSIO MORAIS - DF010326
		ENEIDA ORBAGE DE BRITTO TAQUARY BERINO - DF006556

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL RECÍPROCO. OBRIGAÇÃO DE FAZER (ESCRITURAÇÃO). EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. JUROS DE MORA, MULTA CONTRATUAL E CORREÇÃO MONETÁRIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Discute-se a incidência de juros de mora, multa contratual e correção monetária sobre as parcelas vencidas e não pagas pelos promitentes compradores, no contexto de promessa de compra e venda de imóvel rural marcada por inadimplemento contratual recíproco, em que se determinou a outorga das escrituras pelos promitentes vendedores condicionada ao pagamento integral das parcelas devidas.

2. O Tribunal de origem, à luz das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, reconheceu o descumprimento mútuo das obrigações pactuadas — pagamento a menor e em atraso pelos compradores e ausência de conclusão tempestiva do georreferenciamento pelos vendedores —, afastando a aplicação da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC/2002) e da cláusula penal, mas mantendo os encargos moratórios contratualmente previstos sobre as parcelas inadimplidas.

3. A pretensão recursal de afastamento dos juros de mora, da multa contratual e da correção monetária, bem como o reconhecimento de indexação exclusiva à cotação da soja, demandaria a interpretação das cláusulas do contrato e o

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por FELEMON DOS REIS CALCADO e MARIZA MARTINS BORGES, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fls. 387-388):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL RECÍPROCO. OBRIGAÇÃO DE FAZER (ESCRITURAÇÃO). EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. MANUTENÇÃO PARCIAL DA SENTENÇA.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Trata-se de apelação cível contra sentença que julgou improcedente ação de obrigação de fazer cumulada com cobrança de cláusula penal, por reconhecer o inadimplemento contratual dos autores, que não efetuaram o pagamento integral do preço do imóvel rural. Os autores alegaram descumprimento prévio dos réus, que não regularizaram a gleba.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. As questões em discussão são: (i) se houve julgamento citra petita; (ii) se o inadimplemento foi exclusivamente dos autores; (iii) se a cláusula penal é aplicável diante do inadimplemento recíproco; e (iv) se é possível a obrigação de fazer (escrituração) condicionada ao pagamento das parcelas restantes pelos autores.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 3. Não houve julgamento citra petita, pois a sentença analisou o pedido principal de obrigação de fazer. O pedido de depósito judicial era condicionado à procedência do pedido principal.
> 4. **Houve inadimplemento recíproco: os autores atrasaram e pagaram parcelas a menor; os réus não cumpriram o prazo para o georreferenciamento. A exceção do contrato não cumprido (art. 476, CC/2002) não se aplica.**
> **5. Diante do inadimplemento mútuo, a cláusula penal não se aplica. A obrigação de fazer (escrituração) pelos réus permanece, condicionada ao pagamento integral das parcelas devidas pelos autores, com correção monetária, juros e multa contratual.**
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 5. Recurso parcialmente provido.

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

> Tese de Julgamento: "1. O inadimplemento contratual foi recíproco, imossibilitando a aplicação da exceção do contrato não cumprido. 2. A obrigação de escriturar a gleba permanece, condicionada ao pagamento integral das parcelas devidas pelos autores, com acréscimos legais. 3. Acláusula penal não se aplica, considerando o inadimplemento recíproco."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 415-423).

No presente recurso especial, os recorrentes alegam que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas no artigo 476 do Código Civil.

Sustentam que, diante do descumprimento recíproco de obrigações entre as partes, não devem incidir juros de mora sobre os valores que têm que pagar, e tampouco a multa contratual. Ademais, não deve incidir correção monetária sobre tais valores, pois contratualmente prevista a indexição à cotação da soja.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 513-527), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fls. 530-533), o que ensejou a interposição de agravo (fls. 540-556).

Apresentada contraminuta do agravo (fls. 624-631).

Em decisão da Presidência desta Corte, foi conhecido do agravo para não conhecer do recurso especial, ante o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ e n. 284/STF (fls. 639-643).

Os recorrentes interpuseram agravo interno (fls. 647-657), o qual foi provido por decisão monocrática de minha relatoria, para determinar a conversão dos autos em recurso especial (fls. 674-677).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O objetivo do recurso especial é a reforma do acórdão recorrido para que sejam afastados os juros de mora e a multa contratual decorrentes do inadimplemento dos recorrentes, sob alegação de que houve descumprimento recíproco de obrigações contratuais. Também se pleiteia o afastamento da correção monetária sobre os valores devidos, ao argumento de serem atrelados à cotação da soja.

O Tribunal estadual apresenta a seguinte fundamentação, nestes pontos (fls. 390-394):

> Para melhor compreensão da controvérsia posta em juízo, necessário tecer alguns comentários acerca do contrato entabulado entre as partes, registrando-se que inexiste pedido para sua rescisão ou revisão. Discute-se, nos

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

presentes autos, exclusivamente a possibilidade de se determinar que a parte requerida escriture as glebas rurais negociadas, além da possibilidade de arbitramento da multa penal. Do mesmo modo, não se discute, nos presentes autos, qualquer questão possessória ou matéria afeta.

Assim, colhe-se dos autos que as partes entabularam, em 07/03/2019, instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel rural e outras avenças (evento nº 01, arquivos 06 e 07), figurando os autores, ora apelantes, como promitentes compradores e os requeridos, ora apelados, por sua vez, como promitentes vendedores.

Através da avença, foram negociadas uma área remanescente da gleba identificada como "A", além da integralidade da gleba identificada como "B", que perfazem a área total de 556,6596 ha, localizadas no Município de Cristalina/GO, em caráter irretratável e irrevogável.

Em sua cláusula terceira, o contrato prevê que os promitentes compradores pagarão, pelas glebas, o valor de R$ 5.500.000,00 (cinco milhões equinhentos mil reais), dos quais R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) seriam pagos em três parcelas fixas previstas para (i) a data de assinatura docontrato, (ii) o dia 30/05/2019 e (iii) o dia 30/11/2019. Ainda, como se vê da alínea "d" da cláusula terceira, o saldo remanescente, no valor de R$4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) tem seu pagamento lastreado em quantia de soja, sendo previstos nove pagamentos de 6.826 Para melhor compreensão da controvérsia posta em juízo, necessário teceralguns comentários acerca do contrato entabulado entre as partes,registrando-se que inexiste pedido para sua rescisão ou revisão. Discute-se, nos presentes autos, exclusivamente a possibilidade de se determinar que aparte requerida escriture as glebas rurais negociadas, além da possibilidadede arbitramento da multa penal. Do mesmo modo, não se discute, nospresentes autos, qualquer questão possessória ou matéria afeta. Assim, colhe-se dos autos que as partes entabularam, em 07/03/2019,instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel rural eoutras avenças (evento nº 01, arquivos 06 e 07), figurando os autores, oraapelantes, como promitentes compradores e os requeridos, ora apelados, porsua vez, como promitentes vendedores. Através da avença, foram negociadas uma área remanescente da glebaidentificada como "A", além da integralidade da gleba identificada como "B",que perfazem a área total de 556,6596 ha, localizadas no Município deCristalina/GO, em caráter irretratável e irrevogável. Em sua cláusula terceira, o contrato prevê que os promitentes compradorespagarão, pelas glebas, o valor de R$ 5.500.000,00 (cinco milhões equinhentos mil reais), dos quais R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) seriampagos em três parcelas fixas previstas para (i) a data de assinatura docontrato, (ii) o dia 30/05/2019 e (iii) o dia 30/11/2019. Ainda, como se vê da alínea "d" da cláusula terceira, o saldo remanescente, no valor de R$4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) tem

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

seu pagamentolastreado em quantia de soja, sendo previstos nove pagamentos de 6.826 (seis mil, oitocentos e vinte e seis) sacos de soja, a serem efetuados em (i) 30/04/2020, (ii) 30/04/2021, (iii) 30/04/2022, (iv) 30/04/2023, (v) 30/04/2024,(vi) 30/04/2025, (vii) 30/04/2026, (viii) 30/04/2027 e (ix) 30/04/2028.

A respeito da escrituração das glebas, assim disciplina a cláusula sétima do contrato firmado entre as partes (evento nº 01, arquivos 06 e 07):

[...]

Da análise da cláusula acima transcrita, em relação à escrituração das glebas, verifica-se a existência de obrigações recíprocas. Isso porque, como se colhe das alíneas "a" e "b", a outorga das escrituras vinculam-se aos pagamentos previstos para 30/04/2020 e 30/04/2021, exsurgindo a obrigação dos promitentes compradores em realizar o pagamento. Por outro lado, o parágrafo segundo prevê a obrigação dos promitentes compradores em concluir o georreferenciamento da gleba registrada até o pagamento previsto para 30/04/2020, ficando claro que o referido georreferenciamento deveria se rconcluído, portanto, antes do vencimento da parcela.

Ocorre que, do caderno probatório, verifica-se que houve descumprimento recíproco das obrigações contratuais, na medida em que nenhuma das partes cumpriu, ao tempo e modo pactuados, as obrigações previstas na cláusula sétima. Isso porque é incontroverso que os promitentes compradores, ora apelantes, em relação à parcela prevista para 30/04/2020, efetuaram três pagamentos, em 08/05/2020 e 01/06/2020, no valor total de R$ 280.150,00 (duzentos eoitenta mil, cento e cinquenta reais), quando deveriam ter realizado opagamento de R$ 661.302,88 (seiscentos e sessenta e um mil, trezentos edois reais e oitenta e oito centavos). De maneira semelhante, em relação à parcela prevista para 30/04/2021, os promitentes compradores efetuaram três pagamentos, datados de 10/06/2021 e 11/06/2021, no valor total de R$68.750,00 (sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais), quando deveria ter realizado o pagamento de R$ 1.174.754,60 (um milhão, cento e setenta equatro mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta centavos).

Verifica-se, pois, que os promitentes compradores realizaram os pagamentos das parcelas previstas para 30/04/2020 e 30/04/2021 em atraso e a menor, de modo que, a princípio, não seria possível exigir a outorga das escrituras ,conforme pactuado nas alíneas "a" e "b" da cláusula sétima do contrato.

Por outro lado, é patente que os promitentes vendedores também descumpriram sua obrigação, na medida em que o georreferenciamento da gleba não foi concluído e registrado até a data de 30/04/2020, em desrespeito ao quanto pactuado no parágrafo segundo da mesma cláusula sétima do contrato.

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

Sobre o tema, registre-se, os próprios promitentes vendedores, ora apelados, informam que teriam finalizado e registrado o georreferenciamento no ano de 2023, como se vê da contestação apresentada ao evento nº 53.

Nesse sentido, havendo descumprimento mútuo das obrigações contratuais, não há que se falar na aplicação da exceção do contrato não cumprido, nos exatos termos do art. 476 do Código Civil, o qual transcrevo:

[..]

Assim, dado que nenhuma das partes cumpriu com sua obrigação em relação à escrituração das terras, previstas na cláusula sétima da avença, não podem exigir o implemento da obrigação do outro.

Contudo, diante da questão posta em juízo e atendo-me aos limites objetivos da lide, verifico que a parte autora, reconhecendo seu inadimplemento, requer a condenação da parte requerida em outorgar a escritura das glebas, vinculado ao pagamento das parcelas já vencidas.

Nesse sentido, considerando a validade do contrato, firmado em caráter irretratável e irrevogável, sequer questionada pelas partes, verifica-se plenamente possível a determinação para que os promitentes vendedores outorguem as escrituras, desde que adimplidos os pagamentos pactuados entre as partes, tudo em consonância com o firmado na cláusula sétima do contrato objeto da lide.

O que não prospera é o pedido de aplicação da cláusula décima primeira da avença, que confere aos promitentes compradores "o direito de reter os pagamentos faltantes, sem incidência de qualquer multa, penalidade ou acréscimos, se até as datas estipuladas não lhes forem cumpridas as obrigações dos promitentes vendedores". Isso porque, conforme detidamente analisado em linhas pretéritas, não houve retenção de pagamentos faltantes, mas inadimplemento contratual por parte dos promitentes compradores, que realizaram os pagamentos a menor e em atraso.

Portanto, a determinação para que os promitentes vendedores outorguem asescrituras é vinculada ao pagamento, pelos promitentes compradores, das parcelas inadimplidas, acrescidos de correção monetária, juros e multa, previstos nos parágrafos terceiro e quarto da cláusula terceira, os quais transcrevo (evento nº 01, arquivos 06 e 07):

[...]

Sobre o assunto, é patente que o descumprimento do contrato, por ambas aspartes, impõe a cada uma arcar com o ônus de sua própria desídia. Bem por isso, não há que se falar à imposição para que qualquer uma das partes arque com a cláusula penal, justamente porque houve o descumprimento recíproco de suas obrigações.

[...]

Destarte, merece parcial provimento o recurso interposto pelos promitentes compradores, vez que é possível exigirem o cumprimento das obrigações assumidas pelos promitentes

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

> vendedores em relação à escrituração das glebas, desde que também cumpram com as obrigações relativas aos pagamentos.

Por sua vez, o acórdão que julgou os embargos de declaração possui a seguinte fundamentação (fls. 421-422):

> No caso em exame, o acórdão embargado foi claro ao reconhecer o inadimplemento recíproco das obrigações contratuais por ambas as partes. Com base nesse reconhecimento, afastou a aplicação da multa contratual inicialmente imposta aos autores/embargantes pela sentença de primeiro grau, bem como determinou a obrigação de fazer consistente na escrituração das glebas negociadas pelos requeridos/embargados.
> Todavia, o reconhecimento do inadimplemento recíproco não implica automaticamente na dispensa de correção monetária, juros e multa sobre as parcelas vencidas e não pagas pelos autores/embargantes. O inadimplemento recíproco apenas impede que qualquer das partes exija da outra o cumprimento da obrigação enquanto não cumprir a sua, conforme dispõe oart. 476 do Código Civil e bem fundamentado no acórdão embargado.
> A determinação do acórdão para que os autores/embargantes paguem as parcelas vencidas com os acréscimos previstos contratualmente não representa contradição, mas sim decorre da consecução lógica do julgado, que visa restaurar o equilíbrio contratual entre as partes.
> Cumpre destacar que a correção monetária não constitui plus que se acresce ao débito, mas simples recomposição do valor da moeda corroído pela inflação.
> Quanto à alegação de que as parcelas deveriam ser calculadas exclusivamente com base na cotação da soja, sem incidência de correção monetária, observo que tal questão não foi objeto de contradição no acórdão. A previsão contratual de que o valor das parcelas seria calculado conforme a cotação da soja não exclui a incidência dos encargos moratórios previstos nos parágrafos terceiro e quarto da cláusula terceira do contrato, aplicáveis especificamente aos casos de inadimplemento.
> A manutenção dos encargos moratórios sobre as parcelas inadimplidas pelos autores/embargantes, portanto, está em consonância com o decidido no acórdão, tendo em vista que a obrigação de fazer imposta aos réus (escrituração das glebas) ficou condicionada ao pagamento integral das parcelas vencidas pelos autores.

Portanto, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente quanto a não serem devidos juros e multa decorrentes de sua mora, e a correção do valor devido dever ser feita pela cotação da soja, somente poderiam ter sua procedência verificada mediante análise das cláusulas

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

contratuais e reexame de matéria fático-probatória, procedimentos vedados a esta Corte, em razão do óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Nesse sentido, cito precedentes:

> RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA CONTRATUAL DESCUMPRIDA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULAS N. 7/STJ E 280/STF. VALORES INDENIZATÓRIOS. JUSTA INDENIZAÇÃO. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. PREVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO. CLÁUSULA PENAL READEQUADA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. PERDAS E DANOS. SÚMULAS N. 5/STJ E 7/STJ.
> 1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, o cabimento da rescisão contratual em razão do alegado descumprimento da avença por parte da recorrente, bem como emitiu expressa manifestação sobre a exceção do contrato não cumprido, tese da recorrente amparada essencialmente na alegação de que a autora não teria providenciado as licenças das autoridades administrativas competentes, o que inviabilizaria, consequentemente, a implementação do contrato, concluindo a Corte a quo que a tese de exceção do contrato não cumprido não se sustentava, visto que constavam as licenças aptas à execução da obra, dadas pelas autoridades competentes, de modo que o descumprimento legitimava a cobrança das sanções contratualmente estipuladas.
> 2. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
> Precedentes.
> 3. A recorrente sustenta a tese de exceção do contrato não cumprido (exceptio non adimpleti contractus) baseando-se na reiterada alegação de que "não realizou os pagamentos pretendidos pela recorrida em razão da inidoneidade e insuficiência das licenças administrativas apresentadas como condição para a exigibilidade do pagamento", com argumento de "imprestabilidade do ofício da SECPAR para o cumprimento da obrigação contratual" e de "Inidoneidade e insuficiência dos documentos apresentados".
> 4. As diversas manifestações da origem, seja na sentença, seja nos três acórdãos existentes nos autos, foram categóricas quanto à higidez das licenças deferidas pela administração pública, inclusive quanto à competência de seu órgão emissor. Evidente que o acolhimento da tese recursal demandaria não apenas incursão na seara fático-probatória dos autos como também demandaria desta Corte Superior um esmiuçar dos meandros da competência infralegal que rege todo o arcabouço da legislação do

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

Município do Rio de Janeiro para dizer se as licenças foram, ou não, emitidas por entidades púbicas competentes. Incidência das Súmulas n. 7/STJ e 280/STF.
5. A tese de que a rescisão contratual por culpa da autora não comporta conhecimento, visto que, além de se basear na alegação genérica de afronta a normativos federais (incidência da Súmula n. 284/STF), repisa tese relativa aos licenciamentos dos quiosques, o que acaba perdendo qualquer amparo diante da já citada inviabilidade de reanálise da idoneidade das licenças no STJ.
6. Prevista contratualmente a justa indenização sem prejuízo da cláusula penal, cabível a cumulação, pois as obrigações previstas no contrato devem ser observadas pelos contratantes, mormente porque as sociedades empresárias, assessoradas por toda a sorte de profissionais quando do desempenho de suas atividades empresariais, podem aquilatar as vantagens e desvantagens do negócio celebrado, de modo que a ausência de desequilíbrio técnico entre elas não permite a substituição da vontade livre e conscientemente manifestada.
7. "O controle judicial sobre eventuais cláusulas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia". "Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.902.149/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 27/4/2023).
8. O entendimento de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ, que permite a redução equitativa da multa com base no art. 413 do Código Civil. Nessa toada, uma vez já sopesado pelas instâncias ordinárias o percentual adequado de redução da cláusula penal, qualquer outra ponderação demandaria reexame do acervo fático dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.
9. No mesmo óbice, somado aos preceitos da Súmula n. 5/STJ, esbarra a pretensão de afastamento dos valores relativos a perdas e danos, visto que, no ponto, o Tribunal de origem deixou consignado que sua incidência fora contratualmente estabelecida.
Recurso especial conhecido em parte e improvido.
(REsp n. 2.174.929/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 11/3/2026.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE.

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

> INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> 2. No caso concreto, o Tribunal de origem entendeu que o negócio não tinha se aperfeiçoado, sendo, portanto, indevida a comissão de corretagem. Decidir de modo contrário demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 1.740.991/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 3/3/2021.)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 10% sobre o valor atualizado da condenação (na origem, fora estabelecido em 50% sobre este montante - fl. 394).

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:22
Código de Controle do Documento: 288fbcb9-ac8c-40f6-ae98-954b3bf82632

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.256.216 / GO

Número Registro: 2025/0299407-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
56849982120238090036 572466951 57246695120238090036

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FELEMON DOS REIS CALCADO
RECORRENTE	: MARIZA MARTINS BORGES
ADVOGADOS	: DYOGO CROSARA - GO023523
	ANDRÉ LUIZ CANÇADO THOMÉ - GO032697
	GUILHERME PETERNELLA FRANÇA - GO062020
RECORRIDO	: ADALBERTO JUNIOR RIBEIRO
RECORRIDO	: TEREZINHA HORACIO DE REZENDE RIBEIRO
ADVOGADOS	: EINSTEIN LINCOLN BORGES TAQUARY - DF006543
	ELÍSIO MORAIS - DF010326
	ENEIDA ORBAGE DE BRITTO TAQUARY - DF006556

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPROMISSO

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). EINSTEIN LINCOLN BORGES TAQUARY, pelas partes: RECORRIDO: ADALBERTO JUNIOR RIBEIRO e RECORRIDO: TEREZINHA HORACIO DE REZENDE RIBEIRO.

Documento eletrônico VDA60021092 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:23
Código de Controle do Documento: 4ff3dba2-539c-4db7-b0b1-189e7640443c

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021092 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:23
Código de Controle do Documento: 4ff3dba2-539c-4db7-b0b1-189e7640443c