



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3041945 - PA (2025/0323898-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SISTEN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : ENCICON- ENGENHARIA CIVIL E CONSTRUCOES DA AMAZONIA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS COMPRADORES DO AZURE CONDOMINIUM
ADVOGADOS : PAULO IVAN BORGES SILVA - PA010341
MARCOS ANTONIO BRAZAO E SILVA FILHO - PA025758
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. TEMA 971/STJ. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial, mantendo a inadmissibilidade de recurso que buscava a reforma de acórdão proferido em ação civil pública. A ação original versa sobre o inadimplemento contratual de construtoras, consistente no atraso substancial na entrega de empreendimento imobiliário, resultando em condenação ao pagamento de lucros cessantes aos adquirentes.

2. A controvérsia recursal cinge-se a definir se a pretensão de aplicar a tese firmada no Tema 971/STJ, para substituir a condenação em lucros cessantes pela inversão de uma cláusula penal, constitui matéria de direito ou se demanda reexame do acervo fático-probatório e de cláusulas contratuais, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A aplicação da tese relativa ao Tema 971/STJ, que admite a inversão de cláusula penal estipulada exclusivamente contra o adquirente, depende da existência fática de tal previsão no contrato. No caso, o Tribunal de origem, após análise soberana das provas e do instrumento contratual, concluiu expressamente pela inexistência de referida cláusula penal.

4. A modificação da premissa fática estabelecida pela instância ordinária para se constatar a existência da cláusula penal nos contratos firmados demandaria, inevitavelmente, o reexame de provas e a reinterpretação de disposições contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso especial também pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois a ausência

de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas inviabiliza a demonstração do dissídio jurisprudencial.
Agravos internos improvidos.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3041945 - PA (2025/0323898-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SISTEN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : ENCICON- ENGENHARIA CIVIL E CONSTRUCOES DA AMAZONIA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS COMPRADORES DO AZURE CONDOMINIUM
ADVOGADOS : PAULO IVAN BORGES SILVA - PA010341
MARCOS ANTONIO BRAZAO E SILVA FILHO - PA025758
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. TEMA 971/STJ. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial, mantendo a inadmissibilidade de recurso que buscava a reforma de acórdão proferido em ação civil pública. A ação original versa sobre o inadimplemento contratual de construtoras, consistente no atraso substancial na entrega de empreendimento imobiliário, resultando em condenação ao pagamento de lucros cessantes aos adquirentes.

2. A controvérsia recursal cinge-se a definir se a pretensão de aplicar a tese firmada no Tema 971/STJ, para substituir a condenação em lucros cessantes pela inversão de uma cláusula penal, constitui matéria de direito ou se demanda reexame do acervo fático-probatório e de cláusulas contratuais, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A aplicação da tese relativa ao Tema 971/STJ, que admite a inversão de cláusula penal estipulada exclusivamente contra o adquirente, depende da existência fática de tal previsão no contrato. No caso, o Tribunal de origem, após análise soberana das provas e do instrumento contratual, concluiu expressamente pela inexistência de referida cláusula penal.

4. A modificação da premissa fática estabelecida pela instância ordinária para se constatar a existência da cláusula penal nos contratos firmados demandaria, inevitavelmente, o reexame de provas e a reinterpretação de disposições contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso especial também pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois a ausência

de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas inviabiliza a demonstração do dissídio jurisprudencial.
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por SISTEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. ME e ENCICON ENGENHARIA CIVIL E CONSTRUÇÕES DA AMAZONIA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria (fls. 2.124-2.129), que negou provimento ao agravo em recurso especial. O recurso se volta contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ, que, em sede de ação civil pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ, manteve a condenação das Agravantes por atraso na entrega de empreendimento imobiliário.

Em suas razões recursais (fls. 2.136-2.142), as agravantes sustentam que a decisão agravada deve ser reformada, pois (1) a controvérsia não seria fática, mas de qualificação jurídica, centrada na correta aplicação dos Temas 970 e 971/STJ; (2) a pretensão recursal não demanda reexame de provas, mas apenas a definição do parâmetro indenizatório juridicamente adequado, questionando se aplicável a inversão da cláusula penal contratual ou o arbitramento de lucros cessantes; (3) a decisão monocrática partiu de premissa equivocada ao afirmar a necessidade de reexame fático para verificar a existência da cláusula penal, quando sua presença em 28 dos 29 contratos firmados seria fato incontroverso nos autos; (4) a não aplicação da técnica de inversão da cláusula penal, em favor do arbitramento autônomo de lucros cessantes, resultaria em violação dos arts. 421 e 946 do Código Civil; e (5) a incidência da Súmula n. 7/STJ seria indevida para obstar o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, uma vez que o dissídio jurisprudencial apontado versa sobre questão estritamente de direito. Apresentada contraminuta pela ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO AZURE CONDOMINIUM (fls. 2.149-2.156), na qual se alega, em preliminar, a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada e, no mérito, o caráter manifestamente protelatório do recurso, pleiteando-se a condenação das Agravantes por litigância de má-fé. O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, em manifestação de fl. 2.158, declarou-se ciente da interposição do recurso.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cuida-se, em síntese, de agravo interno interposto contra decisão monocrática que manteve a inadmissibilidade de recurso especial, no qual se discutia a

forma de reparação devida a consumidores pelo atraso na entrega de empreendimento imobiliário.

Na origem, o caso cuida de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado do Pará contra as ora agravantes, em virtude do significativo atraso e posterior abandono da obra do empreendimento imobiliário denominado “Edifício Azure Condominium”, situado em Belém/PA. A narrativa inicial destacou que a entrega, prevista para março de 2012, com tolerância até março de 2013, não foi cumprida, tendo sido constatados em vistoria graves problemas estruturais.

O juízo de primeira instância julgou procedentes os pedidos para declarar a rescisão dos contratos por culpa exclusiva das construtoras, determinar a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes e condenar as rés ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% sobre o valor do imóvel por mês de atraso.

Em grau de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Pará manteve integralmente a sentença, consignando expressamente que o instrumento contratual analisado não continha previsão de cláusula penal por impontualidade do consumidor, o que inviabilizaria a aplicação da tese fixada no Tema 971/STJ, referente à inversão de penalidade contratual.

Interposto recurso especial pelas construtoras, sua admissibilidade foi negada na origem, ensejando a interposição de agravo em recurso especial, ao qual foi negado provimento por meio da decisão monocrática ora recorrida, com fundamento na incidência das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte. O objetivo essencial da pretensão recursal nesta Corte é afastar a condenação em lucros cessantes, para fazer prevalecer, em seu lugar, a inversão de cláusula penal que as recorrentes afirmam existir na maioria dos contratos celebrados.

O agravo interno não merece provimento.

A argumentação das agravantes, embora direcionada contra os fundamentos da decisão monocrática, limita-se a reiterar, com outras palavras, a mesma tese defendida no recurso especial e no agravo que o sucedeu. Não há, no presente recurso, qualquer elemento novo capaz de infirmar a conclusão de que a pretensão recursal encontra óbice intransponível nas Súmulas n. 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

(I) Da correta aplicação dos óbices sumulares

A questão central reside na afirmação do Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, de que o contrato submetido a exame não estipulava cláusula penal para a hipótese de inadimplemento do comprador. Essa premissa fática, estabelecida de modo categórico no acórdão recorrido, é o pilar que sustenta a inaplicabilidade do Tema 971/STJ ao caso concreto.

A tese fixada por esta Corte no referido julgamento repetitivo pressupõe a existência de uma penalidade contratual estipulada exclusivamente em desfavor do

adquirente, para que então se possa, por simetria e isonomia, considerá-la para a fixação da indenização devida pelo vendedor inadimplente. Sem o pressuposto fático — a existência da cláusula a ser invertida —, a consequência jurídica não pode ser aplicada.

As Agravantes insistem que a controvérsia seria puramente de direito, consistente na "qualificação jurídica" dos fatos. Contudo, o que pretendem, na realidade, é que este Tribunal Superior reavalie o acervo probatório para discordar da conclusão do Tribunal paraense. Ao alegarem que a cláusula penal existe em 28 dos 29 contratos, as recorrentes convidam esta Corte a uma incursão vedada: analisar documentos e elementos de prova para estabelecer uma premissa fática diversa daquela fixada pela instância ordinária. Tal procedimento é a própria definição do reexame de fatos e provas, barrado pela Súmula n. 7/STJ, e da reinterpretação de cláusulas contratuais, obstada pela Súmula n. 5/STJ. A decisão agravada, portanto, aplicou corretamente os enunciados sumulares ao reconhecer que a desconstituição da premissa fática do acórdão recorrido demandaria o revolvimento de matéria probatória, providência incabível na via estreita do recurso especial.

Da mesma forma, a incidência da Súmula n. 7/STJ prejudica a análise do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional. A demonstração de dissídio jurisprudencial exige similitude fática entre o acórdão recorrido e os julgados paradigmas. Se o Tribunal de origem decidiu com base na premissa da inexistência de cláusula penal, não há como comparar tal situação com outros casos em que a existência dessa cláusula era um fato incontroverso. A divergência, nesse cenário, não é jurídica, mas fática, o que inviabiliza o cotejo analítico.

(II) Da ausência de litigância de má-fé e da não majoração de honorários

A parte agravada postula a condenação das agravantes por litigância de má-fé, sob o argumento de que o recurso seria manifestamente protelatório. Embora o inconformismo se revele infundado e baseado em argumentos repetitivos, a interposição do agravo interno, por si só, representa o exercício do direito de recorrer, não se configurando, no caso, de forma inequívoca, uma das hipóteses do art. 80 do Código de Processo Civil. A aplicação de tal penalidade exige a demonstração de dolo processual ou de conduta temerária com o propósito deliberado de retardar o andamento do feito, o que não se evidencia de maneira cabal nos autos, razão pela qual indefiro o pedido.

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 3.041.945 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0323898-5

Número de Origem:
02912837020168140301 2912837020168140301

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SISTEN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : ENCICON- ENGENHARIA CIVIL E CONSTRUÇOES DA AMAZONIA
LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412

AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS COMPRADORES DO AZURE CONDOMINIUM

ADVOGADOS : PAULO IVAN BORGES SILVA - PA010341

MARCOS ANTONIO BRAZAO E SILVA FILHO - PA025758

INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SISTEN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : ENCICON- ENGENHARIA CIVIL E CONSTRUÇOES DA AMAZONIA
LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412

AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS COMPRADORES DO AZURE CONDOMINIUM

ADVOGADOS : PAULO IVAN BORGES SILVA - PA010341

MARCOS ANTONIO BRAZAO E SILVA FILHO - PA025758
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026