SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3044302 - RJ (2025/0339085-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	CARLOS NELIO CECCHETTI RIBEIRO FRIAS
AGRAVADO	:	JENIFER RIBEIRO GAVA FRIAS
ADVOGADO	:	JOÃO ANASTÁCIO PEREIRA NETO - RJ047212

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. TEMA 971/STJ. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. À luz do Tema 971 do STJ, é possível inverter a cláusula penal prevista apenas contra a compradora e fixar multa de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, sem redução do art. 413 do Código Civil, ausente excessividade manifesta. Precedente.
4. A revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferição de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame dos elementos fáticos e probatórios dos autos, incidindo a Súmula 7/STJ. Precedentes.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal

Documento eletrônico VDA60253415 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:39
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: bf7fb975-4947-476b-a1ef-4b74d797225a

de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253415 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:39
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: bf7fb975-4947-476b-a1ef-4b74d797225a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3044302 - RJ (2025/0339085-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	CARLOS NELIO CECCHETTI RIBEIRO FRIAS
AGRAVADO	:	JENIFER RIBEIRO GAVA FRIAS
ADVOGADO	:	JOÃO ANASTÁCIO PEREIRA NETO - RJ047212

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. TEMA 971/STJ. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. À luz do Tema 971 do STJ, é possível inverter a cláusula penal prevista apenas contra a compradora e fixar multa de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, sem redução do art. 413 do Código Civil, ausente excessividade manifesta. Precedente.
4. A revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferição de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame dos elementos fáticos e probatórios dos autos, incidindo a Súmula 7/STJ. Precedentes.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., em recuperação judicial,

Documento eletrônico VDA59913169 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:37
Código de Controle do Documento: e8aea2fd-bd79-4343-93bd-0fbed70d9173

contra decisão singular de minha lavra, na qual conheci do agravo e a ele neguei provimento, com a manutenção do acórdão recorrido, pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional, pois o tribunal de origem enfrentou de forma fundamentada as questões postas; b) impossibilidade de revisão do reconhecimento da mora e do direito de retenção do art. 52 da Lei 4.591/1964, por depender da análise de fatos, provas e cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7 do STJ); c) conformidade da inversão da cláusula penal, do percentual e da base de cálculo com o Tema 971/STJ, com afastamento da ofensa ao art. 413 do Código Civil; d) incidência da Súmula 7 do STJ quanto à revisão da distribuição dos ônus de sucumbência.

Nas razões do agravo interno (fls. 753-765), a parte agravante sustenta que: a) o acórdão recorrido foi omisso quanto à ausência de quitação do saldo devedor pelos adquirentes, à base de cálculo da multa e à sucumbência mínima, com ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil; b) a ofensa ao art. 52 da Lei 4.591/1964 pode ser aferida sem reexame de fatos e provas, por tratar de questão de direito, já que o próprio acórdão reconhece a entrega do empreendimento no prazo; c) a multa de 0,5% sobre o valor do imóvel é excessiva e deve ser reduzida de forma equitativa para incidir sobre o valor pago no período da mora, com ofensa ao art. 413 do CC; d) os adquirentes decaíram da maior parte dos pedidos, o que impõe a redistribuição integral dos ônus de sucumbência, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC, sem incidência da Súmula 7 do STJ.

Intimadas as partes agravadas para impugnação, o prazo decorreu sem manifestação (fls. 769-770).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

Originariamente, trata-se de ação indenizatória por danos materiais e morais na qual os autores, adquirentes da unidade 1204 do empreendimento Nobrega 100 Exclusive, imputaram às rés o atraso na entrega do imóvel e a cobrança de cotas condominiais antes da entrega das chaves, com pedido de multa e de lucros cessantes.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos. Reconheceu o atraso a partir de 29/3/2015, determinou a restituição das cotas condominiais pagas entre 21/3/2015 e 31/8/2015, fixou multa de 0,5% por mês de atraso e condenou as rés ao pagamento de danos morais no valor de R$ 15.000,00, além de custas e honorários de 20%.

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação. Manteve a restituição das cotas condominiais e a cláusula penal de 0,5% ao mês. Afastou os danos morais. Fixou a entrega das chaves como termo final da mora e redistribuiu a sucumbência, com honorários de 15% para ambas as partes. Os embargos de declaração foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA59913169 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:37
Código de Controle do Documento: e8aea2fd-bd79-4343-93bd-0fbed70d9173

A parte agravante reitera as teses do recurso especial. Sustenta a negativa de prestação jurisdicional, ao argumento de que o acórdão não enfrentou a falta de quitação do saldo devedor, a base de cálculo da multa e a sucumbência mínima. Afirma que a apreciação da ofensa ao art. 52 da Lei 4.591/1964 e ao art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil dispensa o reexame de fatos e provas, com a inocorrência do óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ, aplicadas na decisão agravada ao reconhecimento da mora e ao direito de retenção, e do óbice da Súmula 7 do STJ, aplicado à distribuição dos ônus de sucumbência. Quanto à cláusula penal, defende que a base de cálculo da multa configura questão de direito, com ofensa ao art. 413 do Código Civil. As razões, contudo, não infirmam os fundamentos da decisão agravada, examinadas nos termos a seguir.

A alegação de negativa de prestação jurisdicional não prospera. A parte agravante aponta omissão sobre três pontos: a ausência de quitação do saldo devedor pelos adquirentes, a base de cálculo da multa e a sucumbência mínima. Os três foram enfrentados pelo Tribunal de origem.

Quanto ao primeiro, a corte local assentou que a entrega do imóvel se perfaz com a tradição das chaves, ocorrida em 31/8/2015, e não com a expedição do habite-se, e concluiu pela responsabilidade das rés pela mora. Consignou o acórdão (fls. 566-567):

> Destaque-se que a entrega do imóvel se dá com a entrega das chaves (que ocorreu em 31/8/2015, index 291) e não com a expedição do "habite-se", como sustentam as apelantes.

A tese de mora dos adquirentes, por falta de quitação do saldo devedor, portanto, não ficou omissa. Foi rejeitada pela premissa contrária.

No que se refere ao segundo ponto, o Tribunal de origem examinou a cláusula 6 do contrato (fls. 573), que previa penalidade apenas para a impontualidade da compradora e, à falta de penalidade equivalente para a vendedora, aplicou o Tema 971/STJ para fixar a multa em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel.

Com relação ao terceiro ponto, reconheceu a sucumbência recíproca e redistribuiu os ônus, com honorários de 15% para ambas as partes. A resposta do acórdão recorrido é contrária à pretensão da parte, mas não é omissa. O julgador não está obrigado a rebater cada argumento quando já expõe fundamento suficiente para a conclusão. Nesse sentido: EDcl no AgRg nos EREsp 1.483.155/BA, Rel. Ministro Og Fernandes, Corte Especial, DJe 3/8/2016. Afastada a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC.

A alegada ofensa ao art. 52 da Lei 4.591/1964 não prescinde do reexame de provas. A parte agravante sustenta questão de direito. Afirma que o empreendimento foi concluído dentro do prazo e que a unidade só não foi disponibilizada por falta de

Documento eletrônico VDA59913169 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:37
Código de Controle do Documento: e8aea2fd-bd79-4343-93bd-0fbed70d9173

pagamento do saldo devedor, o que legitimaria o direito de retenção previsto no art. 52. A premissa não corresponde ao que o acórdão reconheceu.

A controvérsia cinge-se à identificação da parte responsável pelo descumprimento contratual, e o Tribunal de origem, ao interpretar as cláusulas do contrato e ao examinar o acervo probatório, atribuiu a mora às rés e afastou o inadimplemento dos adquirentes. A tese do direito de retenção pressupõe o inverso, ou seja, que a mora tenha sido dos compradores. O seu acolhimento exige a reinterpretação das cláusulas contratuais e a revaloração das provas sobre quem deu causa ao atraso. As Súmulas 5 e 7 do STJ vedam essas providências em recurso especial. A afirmação de que a matéria é apenas de direito não altera o óbice, pois a tese do recurso repousa em premissa fática não acolhida pela origem.

A ofensa ao art. 413 do CC também não se configura. Diante da previsão contratual de penalidade apenas para a impontualidade da compradora, sem cláusula equivalente para a vendedora, o Tribunal de origem aplicou o Tema 971/STJ, que autoriza a inversão da cláusula penal existente, com a devida adequação, para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. A multa foi estabelecida em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, com a função de coibir a mora e de prefixar as perdas e danos, incluídos os danos emergentes e os lucros cessantes. O percentual e a base de cálculo situam-se nos parâmetros da jurisprudência desta Corte. Nesse sentido: REsp n. 2.181.514/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025. A redução equitativa do art. 413 do CC pressupõe penalidade manifestamente excessiva, hipótese que não se verifica quando a multa observa a base e o percentual chancelados pela jurisprudência. Afastada a ofensa ao art. 413 do CC.

Por fim, a ofensa ao art. 86, parágrafo único, do CPC não se sustenta. A parte agravante pretende que a integralidade dos ônus recaia sobre os adquirentes, ao argumento de que, dos sete pedidos formulados, apenas dois foram acolhidos, com apoio no critério quantitativo. O reconhecimento da sucumbência mínima, tal como pretendido, depende da aferição do grau de êxito de cada litigante e do peso relativo de cada pedido no resultado do julgamento. Essa aferição importa a revaloração do conteúdo dos pedidos e do que foi efetivamente acolhido, providência vedada em recurso especial. Nesse sentido: AREsp n. 2.905.938/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025. Incide, portanto, a Súmula 7 do STJ.

A parte agravante não trouxe argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que por isso deve ser mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913169 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:37
Código de Controle do Documento: e8aea2fd-bd79-4343-93bd-0fbed70d9173

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.044.302 / RJ

Número Registro: 2025/0339085-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00392455120168190002 202524509169 392455120168190002

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	: JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
	ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	: CARLOS NELIO CECCHETTI RIBEIRO FRIAS
AGRAVADO	: JENIFER RIBEIRO GAVA FRIAS
ADVOGADO	: JOÃO ANASTÁCIO PEREIRA NETO - RJ047212

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	: JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

Documento eletrônico VDA60241844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:45
Código de Controle do Documento: 96e6b82d-3071-4f49-88e1-405574f54873

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO : CARLOS NELIO CECCHETTI RIBEIRO FRIAS
AGRAVADO : JENIFER RIBEIRO GAVA FRIAS
ADVOGADO : JOÃO ANASTÁCIO PEREIRA NETO - RJ047212

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). JOÃO ANASTÁCIO PEREIRA NETO, pelas partes: AGRAVADO: CARLOS NELIO CECCHETTI RIBEIRO FRIAS e AGRAVADO: JENIFER RIBEIRO GAVA FRIAS.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:45
Código de Controle do Documento: 96e6b82d-3071-4f49-88e1-405574f54873