



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067158 - MG (2025/0372959-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : OTAVIANO EDSON JUVENAL
ADVOGADA : PAULA REGINA GUERRA DE RESENDE COURI -
MG080788
AGRAVANTE : VALDIRENE DA CRUZ ANDRADE JUVENAL
ADVOGADO : GERALDO CARIM ASSAD - MG000069
AGRAVADO : SM CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : BRENO RODRIGUES DELATIM - SP384727
BRENO RODRIGUES DELATIM - MG222118

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. LEI DO DISTRATO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade fundada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c cobrança, com valor da causa fixado em R\$ 2.596,67.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato e determinou a restituição dos valores pagos, com retenção de multa de 10% sobre o valor adimplido, de comissão de corretagem e de tributos não quitados.
4. A Corte estadual deu parcial provimento à apelação para fixar a incidência da multa de 10% sobre o valor total atualizado do contrato.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a multa contratual de 10% deve incidir apenas sobre os valores efetivamente pagos, por violação dos arts. 413 do CC e 51, IV, XII, XV, § 1º, I, II e III, do CDC, e se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão da validade da cláusula penal demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico e de comprovação de similitude fática; além disso, a incidência de óbice sumular pela alínea *a* impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma questão, e dissídio entre julgados do mesmo tribunal não enseja recurso especial (Súmula n. 13 do STJ).

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusula contratual e do contexto fático-probatório acerca da base de cálculo da cláusula penal. 2. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado; a existência de óbice pela alínea *a* impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma questão, e dissídio entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial (Súmula n. 13 do STJ).”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 413; CDC, art. 51, § 1º, I, II e III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 13.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067158 - MG (2025/0372959-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : OTAVIANO EDSON JUVENAL
ADVOGADO : PAULA REGINA GUERRA DE RESENDE - MG000807
AGRAVANTE : VALDIRENE DA CRUZ ANDRADE JUVENAL
ADVOGADO : GERALDO CARIM ASSAD - MG000069
AGRAVADO : SM CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : BRENO RODRIGUES DELATIM - SP384727
BRENO RODRIGUES DELATIM - MG222118

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. LEI DO DISTRATO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade fundada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c cobrança, com valor da causa fixado em R\$ 2.596,67.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato e determinou a restituição dos valores pagos, com retenção de multa de 10% sobre o valor adimplido, de comissão de corretagem e de tributos não quitados.
4. A Corte estadual deu parcial provimento à apelação para fixar a incidência da multa de 10% sobre o valor total atualizado do contrato.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a multa contratual de 10% deve incidir apenas sobre os valores efetivamente pagos, por violação dos arts. 413 do CC e 51, IV, XII, XV, § 1º, I, II e III, do CDC, e se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão da validade da cláusula penal demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico e de comprovação de similitude fática; além disso, a incidência de óbice sumular pela alínea *a* impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma questão, e dissídio entre julgados do mesmo tribunal não enseja recurso especial (Súmula n. 13 do STJ).

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusula contratual e do contexto fático-probatório acerca da base de cálculo da cláusula penal. 2. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado; a existência de óbice pela alínea *a* impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma questão, e dissídio entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial (Súmula n. 13 do STJ).”

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 413; CDC, art. 51, § 1º, I, II e III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 13.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VALDIRENE DA CRUZ ANDRADE JUVENAL e OTAVIANO EDSON JUVENAL contra a decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 312-315.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c cobrança c /c pedido de liminar.

O julgado foi assim ementado (fl. 231):

APELAÇÃO CÍVEL - RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTE PELO VENDEDOR - CONTRATO FIRMADO APÓS À LEI 13.786/18 - APLICAÇÃO DA LEI DO DISTRATO - CLÁUSULA PENAL - RETENÇÃO NO PERCENTUAL DE 10% DO VALOR DO CONTRATO - LEGALIDADE – RETENÇÃO DOS VALORES ATÉ AO TRÂNSITO EM JULGADO – AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. - Havendo o distrato do negócio celebrado, cujo contrato de compra e venda foi firmado após a entrada em vigor da Lei 13.786/18, o pedido de rescisão deve ser analisado sob a ótica da Lei do Distrato. - Possui legalidade a retenção do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato. - É descabida a retenção dos valores supostamente devidos até o trânsito em julgado do feito, por ausência de previsão legal.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 413 do Código Civil e 51, IV, XII, XV, § 1º, I, II e III do Código de Defesa do Consumidor.

Alega que a aplicação da multa contratual tendo como base o valor atualizado, em detrimento da incidência apenas sobre o montante efetivamente pago, é abusiva e coloca o consumidor em desvantagem exagerada.

Transcreve ementas de julgados do próprio Tribunal de origem e do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso visando demonstrar divergência jurisprudencial sobre essa questão.

Requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido, a fim de que a multa de 10% incida apenas sobre os valores pagos, com reconhecimento da divergência jurisprudencial.

Contrarrrazões às fls. 283-286.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c cobrança, com valor da causa fixado em R\$ 2.596,67.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato, restituir os valores pagos com retenção de multa de 10% sobre o valor adimplido, de comissão de corretagem e tributos não quitados.

A Corte estadual deu parcial provimento à apelação da autora para determinar a incidência da multa de 10% sobre o valor total atualizado do contrato, afastando a retenção de parcelas vencidas e vincendas até o trânsito em julgado.

I - Arts. 413 do CC e 51, IV, XII, XV, § 1º, I, II e III, do CDC

No recurso especial a parte recorrente alega que a multa contratual de 10% deve incidir apenas sobre os valores efetivamente pagos, sob pena de abusividade e de submissão do consumidor a desvantagem exagerada.

O acórdão recorrido concluiu que, por se tratar de contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, aplica-se o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, autorizando retenção limitada a 10% sobre o valor atualizado do contrato, em consonância com a cláusula penal expressa no pacto.

A questão relativa à alegada abusividade da cláusula penal e sua base de cálculo foi decidida pelo Tribunal *a quo* com fundamento na análise de cláusula contratual e na conformidade do ajuste com o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979.

Rever tal entendimento encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por demandar a interpretação de cláusula contratual e o reexame do contexto fático-probatório.

II - Divergência jurisprudencial

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Ademais, a incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Registre-se ainda que o dissídio jurisprudencial entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial (Súmula n. 13 do STJ).

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.067.158 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0372959-6

Número de Origem:

10000250501681003 50069357120248130525

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : OTAVIANO EDSON JUVENAL

ADVOGADA : PAULA REGINA GUERRA DE RESENDE COURI - MG080788

AGRAVANTE : VALDIRENE DA CRUZ ANDRADE JUVENAL

ADVOGADO : GERALDO CARIM ASSAD - MG000069

AGRAVADO : SM CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : BRENO RODRIGUES DELATIM - SP384727

BRENO RODRIGUES DELATIM - MG222118

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025