



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3076764 - SC (2025/0396239-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : ZW2 INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : LUANA LAURINDO - SC060348
LEANDRO BERNARDINO RACHADEL - SC015781
AGRAVADO : CHARLES ANTONIO REIS
ADVOGADOS : ARI LEITE SILVESTRE - SC023560
RAQUEL ALFLEN - SC027251

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA E CLÁUSULA PENAL POR ATRASO NA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por incidência, por analogia, da Súmula n. 284 do STF, por ausência de prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ e Súmula n. 282 do STF, por analogia) e por incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento, em cumprimento de sentença, envolvendo multa por inadimplemento contratual decorrente do atraso na transferência da propriedade de imóveis.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau acolheu em parte a impugnação ao cumprimento de sentença.
4. A Corte de origem conheceu e deu parcial provimento ao agravo de instrumento para reconhecer o descumprimento da obrigação e reduzir a multa com base no art. 413 do Código Civil; embargos de declaração rejeitados, com multa do § 2º do art. 1.026 do Código de Processo Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 139 do Código de Processo Civil pelo indeferimento de diligências mínimas (expedição de ofícios às serventias extrajudiciais); (ii) saber se houve violação do art. 370, parágrafo

único, do Código de Processo Civil pelo afastamento de prova documental necessária; (iii) saber se houve violação do art. 373, I e II, do Código de Processo Civil pela indevida distribuição do ônus da prova; (iv) saber se houve violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil por negativa de prestação jurisdicional; (v) saber se houve violação do art. 537, § 1º, I e II, do Código de Processo Civil pela manutenção de multa excessiva sem ajuste de valor ou periodicidade; (vi) saber se houve violação dos arts. 394, 396 e 408 do Código Civil pela imputação de mora e cláusula penal sem inadimplemento culposos; e (vii) saber se houve violação dos arts. 412 e 413 do Código Civil pela permanência de multa manifestamente excessiva e geradora de enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexiste negativa de prestação jurisdicional: o acórdão estadual enfrentou, de modo claro e fundamentado, os pontos essenciais da controvérsia (análise da cláusula penal, ausência de justificativa para a lavratura tardia da escritura e descumprimento da obrigação), bem como consignou que o pedido de expedição de ofícios não poderia ser conhecido sob pena de supressão de instância; não se configuram os vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

7. Incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto às alegações de indeferimento de diligências e à distribuição do ônus da prova, bem como à discussão sobre a mora e a cláusula penal, pois a revisão pretendida demanda reexame do conjunto fático-probatório (escrituras, respostas do registro de imóveis e demais documentos) que embasou a conclusão de inadimplemento.

8. A redução das cláusula penal foi realizada pelo Tribunal de origem com fundamento no art. 413 do Código Civil, e a pretensão de maior redução ou de ajuste da periodicidade também encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ; ademais, o reconhecimento de exorbitância não se pauta apenas na comparação entre o total acumulado e a obrigação principal, devendo observar o valor diário da multa, conforme a orientação desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto ao indeferimento de diligências, à distribuição do ônus da prova, à caracterização da mora e à incidência da cláusula penal. Não há violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais e fundamenta a impossibilidade de conhecer pedido não apreciado na origem. A redução das astreintes, feita com base no art. 413 do Código Civil, não se revê em recurso especial, e a aferição de eventual excesso considera o valor diário da multa, não apenas o montante total."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 139, 370 parágrafo único, 373, I e II, 489, § 1º, IV, 1.022, II, 537, § 1º, I e II, e 1.026, § 2º; CC, arts. 1.245, 394, 396, 408, 412, 413, 884 e 927; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, Súmula n. 211; STJ, REsp n. 1.967.587/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/6/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.931.697/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022; STJ, REsp n. 1.736.832/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado

em 26/2/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.914.269/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.784.618/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022; STJ, REsp n. 1.929.288/TO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/2/2022; STJ, REsp n. 2.011.380/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 9/2/2026.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3076764 - SC (2025/0396239-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : ZW2 INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : LUANA LAURINDO - SC060348
LEANDRO BERNARDINO RACHADEL - SC015781
AGRAVADO : CHARLES ANTONIO REIS
ADVOGADOS : ARI LEITE SILVESTRE - SC023560
RAQUEL ALFLEN - SC027251

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA E CLÁUSULA PENAL POR ATRASO NA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por incidência, por analogia, da Súmula n. 284 do STF, por ausência de prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ e Súmula n. 282 do STF, por analogia) e por incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento, em cumprimento de sentença, envolvendo multa por inadimplemento contratual decorrente do atraso na transferência da propriedade de imóveis.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau acolheu em parte a impugnação ao cumprimento de sentença.
4. A Corte de origem conheceu e deu parcial provimento ao agravo de instrumento para reconhecer o descumprimento da obrigação e reduzir a multa com base no art. 413 do Código Civil; embargos de declaração rejeitados, com multa do § 2º do art. 1.026 do Código de Processo Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 139 do Código de Processo Civil pelo indeferimento de diligências mínimas (expedição de ofícios às serventias extrajudiciais); (ii) saber se houve violação do art. 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil pelo afastamento de prova documental necessária; (iii) saber se houve violação do art. 373, I e II, do Código de Processo Civil pela indevida distribuição do ônus da prova; (iv) saber se houve violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil por negativa de prestação jurisdicional; (v) saber se houve violação do art. 537, § 1º, I e II, do

Código de Processo Civil pela manutenção de multa excessiva sem ajuste de valor ou periodicidade; (vi) saber se houve violação dos arts. 394, 396 e 408 do Código Civil pela imputação de mora e cláusula penal sem inadimplemento culposos; e (vii) saber se houve violação dos arts. 412 e 413 do Código Civil pela permanência de multa manifestamente excessiva e geradora de enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexiste negativa de prestação jurisdicional: o acórdão estadual enfrentou, de modo claro e fundamentado, os pontos essenciais da controvérsia (análise da cláusula penal, ausência de justificativa para a lavratura tardia da escritura e descumprimento da obrigação), bem como consignou que o pedido de expedição de ofícios não poderia ser conhecido sob pena de supressão de instância; não se configuram os vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

7. Incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto às alegações de indeferimento de diligências e à distribuição do ônus da prova, bem como à discussão sobre a mora e a cláusula penal, pois a revisão pretendida demanda reexame do conjunto fático-probatório (escrituras, respostas do registro de imóveis e demais documentos) que embasou a conclusão de inadimplemento.

8. A redução das cláusula penal foi realizada pelo Tribunal de origem com fundamento no art. 413 do Código Civil, e a pretensão de maior redução ou de ajuste da periodicidade também encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ; ademais, o reconhecimento de exorbitância não se pauta apenas na comparação entre o total acumulado e a obrigação principal, devendo observar o valor diário da multa, conforme a orientação desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto ao indeferimento de diligências, à distribuição do ônus da prova, à caracterização da mora e à incidência da cláusula penal. Não há violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais e fundamenta a impossibilidade de conhecer pedido não apreciado na origem. A redução das astreintes, feita com base no art. 413 do Código Civil, não se revê em recurso especial, e a aferição de eventual excesso considera o valor diário da multa, não apenas o montante total."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 139, 370 parágrafo único, 373, I e II, 489, § 1º, IV, 1.022, II, 537, § 1º, I e II, e 1.026, § 2º; CC, arts. 1.245, 394, 396, 408, 412, 413, 884 e 927; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, Súmula n. 211; STJ, REsp n. 1.967.587/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/6/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.931.697/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022; STJ, REsp n. 1.736.832/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.914.269/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.784.618/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022; STJ, REsp n. 1.929.288/TO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/2/2022; STJ, REsp n. 2.011.380/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 9/2/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ZW2 INCORPORAÇÕES LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por incidência, por analogia, da Súmula n. 284 do STF, por ausência de prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ e Súmula n. 282 do STF, por analogia) e por incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 265-267).

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

No agravo, há pedido expresso de efeito suspensivo (fls. 271-277).

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina em agravo de instrumento nos autos de cumprimento de sentença.

O julgado foi assim ementado (fl. 143):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE ACOLHEU EM PARTE A IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO DA EXECUTADA. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. PREVISÃO DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS, NO PRAZO DE UM ANO. ALEGAÇÃO DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO E QUE É DE INCUMBÊNCIA DO EXEQUENTE CUMPRIR AS PENDÊNCIAS SOLICITADAS. INSUBSISTÊNCIA. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE QUE SE DÁ MEDIANTE O REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. EXEGESE DO ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. ESCRITURA PÚBLICA LAVRADA FALTANDO UMA SEMANA PARA O TÉRMINO DO PRAZO CONVENCIONADO. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PARA QUE A ESCRITURA PÚBLICA NÃO TENHA SIDO REALIZADA ANTERIORMENTE OU, AINDA, PARA QUE A DOCUMENTAÇÃO JÁ NÃO ESTIVESSE PRONTA NAQUELE MOMENTO. EXECUTADA QUE TAMBÉM NÃO DEMONSTROU QUE HÁ EXIGÊNCIAS A SEREM CUMPRIDAS PELO EXEQUENTE. OBRIGAÇÃO NÃO CUMPRIDA A TEMPO E MODO. MULTA PREVISTA PARA O CASO DE DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. EXCESSIVIDADE CONSTATADA. POSSIBILIDADE DE MINORAÇÃO, CONSOANTE ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

184):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO DA EXECUTADA AGRAVANTE ALEGAÇÃO DE QUE A DECISÃO EMBARGADA FOI OMISSA, POIS NÃO ANALISOU O ARGUMENTO E AS PROVAS QUE DEMONSTRAM A AUSÊNCIA DE CULPA DA EMPRESA AGRAVANTE/EMBARGANTE SOBRE O RETARDO DO REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA NAS MATRÍCULAS IMOBILIÁRIA. INOCORRÊNCIA DO VÍCIO AVENTADO. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE ANALISOU EXPRESSAMENTE A QUESTÃO RELATIVA AO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. EXPOSIÇÃO DE QUE NÃO RESTARAM DEMONSTRADOS MOTIVOS PARA QUE A ESCRITURA PÚBLICA TENHA SIDO LAVRADA FALTANDO APENAS UMA SEMANA PARA O TÉRMINO DO PRAZO AVENÇADO, BEM COMO QUE A DOCUMENTAÇÃO NÃO ESTIVESSE PRONTA NAQUELA OPORTUNIDADE OU QUE FOSSE IMPUTADA À PARTE EXEQUENTE. AVENTADA OMISSÃO QUANTO AO ENRIQUECIMENTO INDEVIDO DA PARTE CONTRÁRIA PELO VALOR EXORBITANTE DA MULTA COMINATÓRIA. INSUBSISTÊNCIA. ASTREINTE QUE FOI REDUZIDA NA DECISÃO AGRAVADA, CONSIDERANDO O VALOR DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. DESÍDIA DA PARTE EM CUMPRIR O AVENÇADO. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, OMISSÃO E/OU ERRO MATERIAL. HIPÓTESES DO ART. 1.022 DO CPC NÃO CONFIGURADAS. DESÍGNIO DE REDISCUTIR A MATÉRIA E REVISAR A DECISÃO COLEGIADA. INVIABILIDADE. EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

203):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO DA PARTE AGRAVANTE ALEGAÇÃO DE QUE EXISTE OMISSÃO NO DECISUM, UMA VEZ QUE NÃO FOI ANALISADO O PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE OFÍCIOS AO TABELIONATO DE NOTAS DE SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA (RESPONSÁVEL PELA ESCRITURA PÚBLICA) E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ E SANTO AMARO DA IMPERATRIZ, A FIM DE OBTER INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE O HISTÓRICO DAS EXIGÊNCIAS FEITAS À PARTE VENDEDORA/EMBARGADA PARA A EFETIVA TRANSFERÊNCIA DOS BENS. INSUBSISTÊNCIA. PLEITO REALIZADO EM RAZÕES RECURSAIS QUE NÃO FOI OBJETO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO NO SENTIDO DE QUE HOUVE ANÁLISE DA TEMÁTICA SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO BEM E A AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DOS MOTIVOS PARA QUE A ESCRITURA PÚBLICA TENHA SIDO LAVRADA FALTANDO APENAS UMA SEMANA PARA O TÉRMINO DO PRAZO AVENÇADO, BEM COMO QUE A DOCUMENTAÇÃO NÃO ESTIVESSE PRONTA NAQUELA OPORTUNIDADE

OU QUE FOSSE IMPUTADA À PARTE EXEQUENTE. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. FIXAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 2º DO ART. 1.026 DO CPC. VIABILIDADE. PRESSUPOSTOS CONFIGURADOS. EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 139 do Código de Processo Civil, visto que o Tribunal teria indeferido diligências mínimas para esclarecimento da controvérsia, notadamente a expedição de ofícios às serventias extrajudiciais para demonstrar a ausência de culpa da recorrente;

b) 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil, porque a Corte estadual teria afastado a produção de prova documental necessária à verificação das exigências cartorárias relacionadas ao registro das escrituras;

c) 373, I e II, do Código de Processo Civil, já que teria havido distribuição indevida do ônus probatório ao imputar à recorrente a culpa pelo atraso sem comprovação;

d) 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil e 1.022, II, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido teria sido omissos ao não enfrentar a desproporcionalidade da multa e a ausência de culpa da recorrente, além de não apreciar pedido de expedição de ofícios;

e) 537, § 1º, I e II, do Código de Processo Civil, uma vez que a Corte teria mantido multa excessiva sem ajustar seu valor ou periodicidade, apesar do cumprimento parcial e da justa causa;

f) 394, 396 e 408 do Código Civil, porque o Tribunal teria imputado mora e cláusula penal sem inadimplemento culposos da recorrente e diante de impedimentos alheios à sua vontade e,

g) 412 e 413 do Código Civil, já que a multa fixada teria permanecido manifestamente excessiva e apta a gerar enriquecimento sem causa.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos dispositivos federais indicados e se reforme o acórdão recorrido, reduzindo a penalidade a patamar equitativo ou determinando a produção de prova por ofícios. Requer ainda que se conceda efeito suspensivo ao especial a fim de sustar atos executórios até o julgamento (fls. 209-240).

É o relatório.

VOTO

I- Controvérsia

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em cumprimento de sentença.

O caso em questão envolve a cobrança de multa por inadimplemento contratual. A decisão agravada, proferida no cumprimento de sentença, acolheu, apenas em parte, a impugnação do recorrente em relação às multas pactuadas.

II - Arts. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil e 1.022, II, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega omissão quanto à análise da desproporcionalidade da multa e da ausência de culpa da recorrente, além de não ter sido apreciado o pedido de expedição de ofícios aos cartórios para esclarecer exigências que teriam impedido o registro. Aduz que houve negativa de prestação jurisdicional por falta de enfrentamento dos pontos essenciais (fls. 209-213, 218-219, 229-231).

Afasta-se a alegada ofensa aos referidos dispositivos infraconstitucionais, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Ao contrário do que alega a recorrente, os pontos essenciais foram debatidos e analisados. No caso, o acórdão recorrido analisou a cláusula contratual que previu a multa, caso não houvesse a transferência das propriedades no prazo estabelecida. O Tribunal de origem, inclusive, destacou que não havia justificativa para que a escritura pública não tivesse sido formalizada. Portanto, considerou que os elementos existentes nos autos sugerem que foi descumprida a obrigação imposta e, por isso, a multa é devida.

Ademais, o acórdão dos embargos consignou inexistência dos vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil, registrando que a lavratura da escritura faltando uma semana para o término do prazo não teve justificativa, que não houve prova de exigências imputáveis ao exequente e que o pleito de ofícios não podia ser analisado sob pena de supressão de instância (fls. 180-182 e 201-202).

A recorrente confunde decisão contrária à sua tese com omissão.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III - Arts. 139, 370, parágrafo único, e 373, I e II, do Código de Processo Civil e 394, 396, 408 e 927 do Código Civil

A recorrente afirma que foram indeferidas diligências necessárias, como a expedição de ofícios aos cartórios e que houve distribuição indevida do ônus da prova, pois as exigências cartorárias seriam do vendedor. Sustenta que o registro não ocorreu por impedimentos alheios à sua atuação (fls. 212-216, 219-231).

Alega que não houve inadimplemento culposos da obrigação, pois o registro foi obstado por exigências ligadas ao vendedor e a terceiros, o que afastaria a mora e a incidência da cláusula penal (fls. 231-233).

O recurso especial não pode ser conhecido para apurar eventual violação dos referidos dispositivos, pois tanto a questão probatória, quanto a análise das causas relacionadas ao inadimplemento, demandariam reexame de todo o conjunto fático probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

A multa contratual, objeto da controvérsia, tem como pressuposto a análise do inadimplemento e da causa deste. De acordo com as provas produzidas, o acórdão recorrido considerou que a recorrente não cumpriu o acordo pactuado com a recorrida. Além da escritura públicas, termos do negócio, respostas do CRI, outros elementos foram analisados para concluir que a mora é da recorrente.

Portanto, tanto em relação aos dispositivos que tratam da mora e seus elementos, assim como aqueles que fazem referência às provas, seria essencial reexame ampla de todo o contexto de fatos e provas.

Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL, PARCERIA AGRÍCOLA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL. REEXAME DE PROVAS E SUJEIÇÃO DE CRÉDITO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná proferido em apelação cível, que manteve sentença de procedência dos pedidos indenizatórios;

2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c pedido liminar de despejo ou reintegração de posse e indenização por perdas e danos, visando rescisão do contrato de parceria agrícola, desocupação do imóvel ao termo contratual e condenação ao pagamento de perdas e danos referentes à safra de 2017, com apuração em liquidação;

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu, sem resolução de mérito, os pedidos de rescisão contratual e despejo por perda superveniente do objeto (art. 485, VI) e julgou procedente o pedido de indenização por perdas e danos (art. 487, I), com honorários de 10% sobre o valor da condenação;

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastando cerceamento de defesa pela anuência ao julgamento antecipado e consignando que o crédito é

posterior ao pedido de recuperação judicial; em embargos de declaração opostos pela autora, majorou os honorários recursais para 12% sobre o valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 373, I, do CPC, por ausência de comprovação do fato constitutivo do direito e necessidade de reexame das provas; e (ii) saber se houve violação aos arts. 6, § 1, 47, 49 e 52, III, da Lei n. 11.101/2005, quanto à sujeição do crédito aos efeitos da recuperação judicial e ao controle de atos de constrição pelo juízo universal. III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a conclusão do Tribunal de origem sobre a suficiência das provas e o inadimplemento contratual não pode ser revista em recurso especial.

7. O crédito tem fato gerador na safra de 2017, posterior ao pedido de recuperação judicial deferido em 2015, sendo extraconcursal e, portanto, não sujeito aos efeitos do plano, inexistindo violação aos arts. 6, § 1, 47, 49 e 52, III, da Lei n. 11.101/2005. IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, vedando o reexame do conjunto fático-probatório quanto ao inadimplemento e ao ônus da prova. O crédito cujo fato gerador é posterior ao pedido de recuperação judicial é extraconcursal e não se submete aos efeitos do plano, inexistindo violação aos arts. 6, § 1, 47, 49 e 52, III, da Lei n. 11.101/2005.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 373 I, 85 § 11; Lei n. 11.101/2005, arts. 6 § 1, 47, 49, 52 III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7;

STJ, AgInt no REsp n. 1998875/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2311044/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023. (REsp n. 2.011.380/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

IV - Arts. 412, 413 e 884 do Código Civil e 537, § 1º, I e II, do Código de Processo Civil

A recorrente afirma desproporcionalidade da multa frente à obrigação principal, visto que o valor da penalidade se aproximou do preço do negócio, o que caracterizaria enriquecimento sem causa. Aduz que o juízo deveria reduzir o montante e ajustar a periodicidade nos termos do art. 537, § 1º, do Código de Processo Civil (fls. 215, 233-239).

O acórdão reconheceu a excessividade e aplicou o art. 413 do Código Civil para reduzir a multa ao patamar de R\$ 159.000,00, considerando multa diária de R\$ 300,00 e o período entre 16/08/2020 e 27/1/2022. Registrou que a redução se justificava em relação ao montante recebido pelo exequente (fls. 141-142).

Em primeiro lugar, o Superior Tribunal de Justiça já sedimentou entendimento no sentido de que o reconhecimento da exorbitância das cláusula penal não pode ser baseado apenas na comparação entre a quantia total e o valor da obrigação principal, devendo ser analisado o valor diário estabelecido como multa (REsp n. 1.967.587/PE, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 21/6/2022, DJe de 24/6/2022; AgInt no REsp n. 1.931.697/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022; REsp n. 1.736.832/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2019, DJe de 6/3/2019; AgInt no REsp n. 1.914.269/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022).

Além disso, a análise da questão relativa à redução das cláusula penal não pode ser revista na instância especial, pois tal procedimento implica reexame das circunstâncias fáticas que delimitaram a controvérsia, salvo se o arbitramento for excessivo ou ínfimo, o que não ocorreu na espécie.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.784.618/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022; REsp n. 1.929.288/TO, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 24/2/2022.

Portanto, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

No mais, a redução da multa, por eventual desproporcionalidade, implicaria reexame dos fatos e provas. Como já mencionado, a multa foi reduzida pelo acórdão recorrido. No caso, o recorrente defende maior redução, com base na alegação de ausência de proporcionalidade. Incide o óbice da Súmula n. 7.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA COM ACORDO HOMOLOGADO E CLÁUSULA PENAL. DEFINIÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DA MULTA E REDUÇÃO EQUITATIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 284 do STF (deficiência de fundamentação quanto aos arts. 1.022 do CPC e 413 do CC), da Súmula n. 7 do STJ, ausência de demonstração de divergência jurisprudencial e aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

2. A controvérsia decorre de agravo de instrumento, em cumprimento de sentença, no qual se discutiu o atraso de 10 dias no pagamento de parcela de acordo homologado e a incidência/redução de cláusula penal.

3. A Corte a quo conheceu e deu parcial provimento ao agravo de instrumento para reduzir a cláusula penal de 30% para 5% sobre o valor total da dívida; embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, I, do CPC por omissão quanto à definição da base de cálculo da multa (valor total da dívida versus parcela paga em atraso); (ii) saber se houve violação do art. 413 do CC porque a redução equitativa deveria incidir apenas sobre a parcela inadimplida, e não sobre o valor total da dívida; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à extinção do cumprimento de sentença e ao afastamento da penalidade em hipóteses de atraso ínfimo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Inexistente negativa de prestação jurisdicional: o acórdão estadual enfrentou a controvérsia e definiu expressamente a base de cálculo da multa (valor total da dívida), não havendo obscuridade, contradição ou omissão (art. 1.022 do CPC).

6. A revisão da conclusão sobre a incidência e a base de cálculo da cláusula penal demandaria interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ; ademais, o acórdão está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à redução equitativa da cláusula penal em transação homologada, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

7. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fático-jurídica, conforme exigem o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ; a incidência da Súmula n. 7 do STJ prejudica o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ e não há violação do art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrentou a controvérsia e definiu a base de cálculo da multa. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ para obstar a revisão da interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas sobre a cláusula penal e sua base de cálculo, estando o acórdão alinhado à jurisprudência. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico e similitude fático-jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, sendo ainda prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.029 § 1º, 85 § 11, 373, 473 § 3º, 924 II; CC, arts. 409, 413, 840, 842; CF, art. 105 III a, c; CDC, art. 14; RISTJ, art. 255 § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.927.188/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.794.066/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021;

STJ, REsp n. 1.999.836/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 195087/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2197374/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025;

STF, Súmula n. 284; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83. (AREsp n. 2.803.556/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.076.764 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0396239-9

Número de Origem:
50006136820228240082 50100537220248240000

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

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 : ZW2 INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO BERNARDINO RACHADEL - SC015781

LUANA LAURINDO - SC060348

AGRAVADO : CHARLES ANTONIO REIS

ADVOGADOS : RAQUEL ALFLEN - SC027251

ARI LEITE SILVESTRE - SC023560

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026