SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3101036 - SP (2025/0441393-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ERASMO BUENO TEIXEIRA FILHO
AGRAVANTE	:	MARIA CECILIA FURTADO BUENO TEIXEIRA
ADVOGADO	:	MARCEL FURTADO BUENO TEIXEIRA - SP276579
AGRAVADO	:	PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ADRIANO AUGUSTO LOPES - SP295483

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INOVAÇÃO RECURSAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARRAS INDENIZATÓRIAS E CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu em parte de recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

2. *Fato relevante*. A parte agravante sustenta: (I) negativa de prestação jurisdicional por indevido enquadramento como inovação recursal da tese relativa à incidência dos arts. 341 e 373 do CPC quanto à impugnação específica; (II) inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ ao debate sobre os arts. 408, 416, 418 e 419 do Código Civil, afirmando questão jurídica sobre a supressão da cláusula penal compensatória diante da retenção das arras; (III) necessidade de exame da divergência jurisprudencial; e (IV) possibilidade de qualificação jurídica da conduta processual da parte adversa à luz dos deveres de lealdade, veracidade e boa-fé processual sem revolvimento probatório.

3. *As decisões anteriores*. O Tribunal de origem não conheceu da tese de confissão ficta por inovação recursal, reconheceu a observância do ônus da impugnação específica, e afastou a cumulação da cláusula penal compensatória com arras de natureza indenizatória, alinhando-se à jurisprudência do STJ.

4. Há quatro questões em discussão: (I) saber se a alegação de ausência de impugnação específica, não deduzida oportunamente na origem, pode ser conhecida em apelação sem caracterizar inovação recursal e se houve negativa de prestação jurisdicional; (II) saber se, evidenciada a natureza indenizatória das arras, é admissível sua cumulação com a cláusula penal compensatória; (III) saber se é possível o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* diante de acórdão recorrido alinhado à orientação do STJ; e (IV) saber se a qualificação jurídica de conduta processual por violação aos deveres de lealdade, veracidade e boa-fé pode ser apreciada sem incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Questões não suscitadas oportunamente na origem e não relativas a matéria de ordem pública configuram inovação recursal e não podem ser conhecidas apenas em apelação, à luz do efeito devolutivo e do princípio da eventualidade (CPC, art. 1.013, *caput*). Inexistência de negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia fundamentadamente a matéria.

Documento eletrônico VDA59735115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:01:30
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 803277b4-d0bd-4139-bd89-588acc3a5b20

6. O reconhecimento da adequada observância do ônus de impugnação específica (CPC, art. 341) pela instância ordinária afasta a alegação de confissão ficta e não autoriza revisão em recurso especial sem revolvimento probatório.
7. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na inexecução contratual, é inadmissível sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de *bis in idem*, prevalecendo as arras como taxa mínima de indenização (CC, arts. 418 e 419).
8. A modificação das conclusões quanto ao valor e à natureza das arras e ao percentual de retenção demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 7 e 5/STJ.
9. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ quanto à impossibilidade de cumulação das arras com a cláusula penal compensatória, inviabiliza-se o conhecimento por dissídio jurisprudencial, nos termos da Súmula 83/STJ.
10. A pretensão de qualificação jurídica da conduta processual sob os arts. 77, 79 e 80, II, do CPC pressupõe exame do acervo fático, o que igualmente atrai os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
11. Agravo interno desprovido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA59735115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:01:30
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 803277b4-d0bd-4139-bd89-588acc3a5b20

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3101036 - SP (2025/0441393-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ERASMO BUENO TEIXEIRA FILHO
AGRAVANTE	:	MARIA CECILIA FURTADO BUENO TEIXEIRA
ADVOGADO	:	MARCEL FURTADO BUENO TEIXEIRA - SP276579
AGRAVADO	:	PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ADRIANO AUGUSTO LOPES - SP295483

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INOVAÇÃO RECURSAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARRAS INDENIZATÓRIAS E CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu em parte de recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

2. *Fato relevante*. A parte agravante sustenta: (I) negativa de prestação jurisdicional por indevido enquadramento como inovação recursal da tese relativa à incidência dos arts. 341 e 373 do CPC quanto à impugnação específica; (II) inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ ao debate sobre os arts. 408, 416, 418 e 419 do Código Civil, afirmando questão jurídica sobre a supressão da cláusula penal compensatória diante da retenção das arras; (III) necessidade de exame da divergência jurisprudencial; e (IV) possibilidade de qualificação jurídica da conduta processual da parte adversa à luz dos deveres de lealdade, veracidade e boa-fé processual sem revolvimento probatório.

3. *As decisões anteriores*. O Tribunal de origem não conheceu da tese de confissão ficta por inovação recursal, reconheceu a observância do ônus da impugnação específica, e afastou a cumulação da cláusula penal compensatória com arras de natureza indenizatória, alinhando-se à jurisprudência do STJ.

4. Há quatro questões em discussão: (I) saber se a alegação de ausência de impugnação específica, não deduzida oportunamente na origem, pode ser conhecida em apelação sem caracterizar inovação recursal e se houve negativa de prestação jurisdicional; (II) saber se, evidenciada a natureza indenizatória das arras, é admissível sua cumulação com a cláusula penal compensatória; (III) saber se é possível o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* diante de acórdão recorrido alinhado à orientação do STJ; e (IV) saber se a

Documento eletrônico VDA59261957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/08/2026 05:31:10
Código de Controle do Documento: befc9f40-ad2e-4900-a8a5-86ff9e3c6b05

qualificação jurídica de conduta processual por violação aos deveres de lealdade, veracidade e boa-fé pode ser apreciada sem incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Questões não suscitadas oportunamente na origem e não relativas a matéria de ordem pública configuram inovação recursal e não podem ser conhecidas apenas em apelação, à luz do efeito devolutivo e do princípio da eventualidade (CPC, art. 1.013, *caput*). Inexistência de negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia fundamentadamente a matéria.

6. O reconhecimento da adequada observância do ônus de impugnação específica (CPC, art. 341) pela instância ordinária afasta a alegação de confissão ficta e não autoriza revisão em recurso especial sem revolvimento probatório.

7. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na inexecução contratual, é inadmissível sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de *bis in idem*, prevalecendo as arras como taxa mínima de indenização (CC, arts. 418 e 419).

8. A modificação das conclusões quanto ao valor e à natureza das arras e ao percentual de retenção demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 7 e 5/STJ.

9. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ quanto à impossibilidade de cumulação das arras com a cláusula penal compensatória, inviabiliza-se o conhecimento por dissídio jurisprudencial, nos termos da Súmula 83/STJ.

10. A pretensão de qualificação jurídica da conduta processual sob os arts. 77, 79 e 80, II, do CPC pressupõe exame do acervo fático, o que igualmente atrai os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

11. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ERASMO BUENO TEIXEIRA FILHO e OUTRA contra decisão monocrática desta Relatoria que conheceu em parte do recurso especial, e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Em suas razões recursais, a parte agravante reitera as alegações anteriormente deduzidas no recurso especial, sustentando, em síntese: (I) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal de origem teria enquadrado indevidamente como inovação recursal a tese relativa à incidência dos arts. 341 e 373 do CPC, embora a matéria já tivesse sido suscitada em primeiro grau, na réplica, sob a perspectiva da ausência de impugnação específica dos fatos constitutivos narrados na inicial e dos respectivos efeitos processuais; (II) a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ à controvérsia referente aos arts. 408, 416, 418 e 419 do Código Civil, por entender que a questão devolvida ao STJ seria

Documento eletrônico VDA59261957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/08/2026 05:31:10
Código de Controle do Documento: befc9f40-ad2e-4900-a8a5-86ff9e3c6b05

eminentemente jurídica, consistente em definir se a retenção das arras autoriza, por si só, a supressão integral da cláusula penal compensatória, sem exame concreto da vedação ao *bis in idem*; (III) a necessidade de exame da divergência jurisprudencial, sob o fundamento de que, afastado o óbice sumular, remanesceria controvérsia jurídica relevante sobre o regime aplicável à cláusula penal diante da prévia retenção do sinal; e (IV) a inadequação da subsunção automática da insurgência fundada nos arts. 77, 79 e 80, II, do CPC aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, sustentando que a controvérsia não exigiria revolvimento probatório, mas apenas qualificação jurídica da conduta processual da parte adversa à luz dos deveres de lealdade, veracidade e boa-fé processual.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora, para afastar os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, reconhecer a natureza jurídica das controvérsias devolvidas no recurso especial e viabilizar o respectivo exame de mérito.

Foram apresentadas contrarrazões pela parte agravada (e-STJ, fls. 396-405).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia recursal cinge-se em aferir se houve negativa de prestação jurisdicional quanto à tese de ausência de impugnação específica dos fatos constitutivos narrados na inicial, bem como se a retenção das arras autoriza, por si só, a supressão integral da cláusula penal compensatória, além de verificar a necessidade de exame da divergência jurisprudencial e da qualificação jurídica da conduta processual da parte adversa à luz dos deveres de lealdade, veracidade e boa-fé processual.

As razões recursais são insuficientes para reformar a decisão monocrática agravada, a qual deve ser confirmada.

De início, quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal de origem teria indevidamente reputado inovação recursal a tese relativa à incidência dos arts. 341 e 373 do CPC, a insurgência não merece acolhimento.

Da análise dos autos, verifica-se que, nas razões de apelação, o autor sustentou que o réu não se teria desincumbido do ônus da impugnação específica, nos termos dos arts. 336 e 341 do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 146-168):

> *"Após réplica dos apelantes, conforme (fls. 97 a 126), o ilustre juízo "a quo", em decisão de fls.127, determinou a dilação probatória, especificando as provas que as partes pretendiam produzir, porém o apelado mais uma vez, NADA PRODUZIU*
> *(...)*
> *Diante disso, o apelado não cumpriu o ônus de impugnação específica, nos termos dos artigos 336 e 341 do Código de Processo Civil:(...)*"

No entanto, conforme reconhecido pelo Tribunal de origem, a referida matéria não foi oportunamente suscitada em primeira instância, tendo sido arguida apenas nas razões de

Documento eletrônico VDA59261957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/08/2026 05:31:10
Código de Controle do Documento: befc9f40-ad2e-4900-a8a5-86ff9e3c6b05

apelação, embora devesse ter sido deduzida em réplica à contestação, circunstância que caracteriza indevida inovação recursal.

Ao apreciar a matéria, o Tribunal de origem assim se manifestou (e-STJ, fls. 196-197):

> *"Inicialmente, não conheço do pedido de aplicação da pena de confissão ficta por suposto descumprimento do ônus da impugnação especificada.*
> *Como é cediço, em decorrência do efeito devolutivo do recurso, é proibida a inovação em sede de apelação. Vale dizer, "a questão não suscitada, não discutida e que não foi objeto de apreciação pela sentença, salvo nas exceções legais, não pode mesmo ser conhecida pelo tribunal no julgamento da apelação" (STJ, AgRg-Ag n. 264.010-PR, 4ª Turma, j. 20-02-2001, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira)*
> *Realmente, "não é possível conhecer de inovação da lide em sede recursal, sob pena de indevida supressão de instância" (STJ, AgRg-RMS n. 36.499-SP, 1ª Turma, j. 28-02-2012, rel. Min. Benedito Gonçalves)*
> *Incide, na espécie, o disposto no artigo 1.013, "caput", do Código de Processo Civil, a saber: "A apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada" [grifei].*
> *Na espécie, o pedido de aplicação da pena de confissão ficta não foi suscitado nem discutido em primeiro grau de jurisdição, razão pela qual não há que se falar em omissão do juízo. Referida questão, como se vê, configura inovação indevida em sede recursal, o que não se admite"*

Nesse contexto, tendo a matéria sido suscitada apenas em sede de apelação e não se tratando de questão de ordem pública, revela-se inviável seu conhecimento na instância recursal, ante a vedação à inovação recursal e em observância ao princípio da eventualidade.

A jurisprudência desta Corte Superior orienta-se no sentido de que as matérias não oportunamente deduzidas na origem, quando não versarem sobre questão de ordem pública nem decorrerem de fatos supervenientes, não podem ser suscitadas apenas em sede recursal, por configurarem indevida inovação recursal.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO CAUTELAR DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. DOCUMENTOS RELATIVOS À CONTA CORRENTE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA .PLEITO DE RESTRIÇÃO PROCESSUAL ABSOLUTA PARA QUE O BANCO REQUERIDO SE ABSTENHA DE APRESENTAR OS DOCUMENTOS SOLICITADOS EM MOMENTO FUTURO.* ***TEMÁTICA QUE NÃO FOI ABORDADA NO JUÍZO DE ORIGEM. INOVAÇÃO RECURSAL. APELAÇÃO . EFEITO DEVOLUTIVO. INOVAÇÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ*** *. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. A parte agravante demonstrou, nas razões do recurso especial as razões da apontada vulneração dos artigos que indica como violados, sendo possível compreender a controvérsia, não sendo caso de aplicação da Súmula 284/STF . Recurso conhecido em juízo de retratação. 2. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1 .022 do CPC/2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 3. "A pretensão não deduzida na petição inicial*

Documento eletrônico VDA59261957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/08/2026 05:31:10
Código de Controle do Documento: befc9f40-ad2e-4900-a8a5-86ff9e3c6b05

não pode ser analisada no julgamento da apelação por constituir evidente inovação da lide em sede recursal, em completa afronta ao princípio do contraditório" (REsp 1666108/PR, Rel . Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 25/03/2021) 4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão ora agravada e negar provimento ao agravo em recurso especial."
(STJ - AgInt no AREsp: 1690744 SC 2020/0087184-2, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 22/02/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/03/2022, g. n)

"PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU E TCL . ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.022, INCISO II, PARÁGRAFO ÚNICO, E 489, § 1º, INCISOS I, III E IV, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA . ACÓRDÃO DE ORIGEM DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. TESES DOS ARTS. 341, CAPUT, E 374, INCISO III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DEDUZIDAS APENAS EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL . AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA (ARTS . 1.228 E 1.238 DO CÓDIGO CIVIL). NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO . SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO ESPECÍFICO SOB O ENFOQUE TRAZIDO NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N . 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Inexistente negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido apresentou fundamentação concreta e suficiente para resolver a controvérsia. Não há ofensa ao art . 489, § 1º, incisos I, III e IV, do Código de Processo Civil. ***2. Configura inovação recursal a dedução, apenas em embargos de declaração, de teses relativas aos arts. 341, caput, e 374, inciso III, do Código de Processo Civil*** *. Ausente o necessário prequestionamento, incide a Súmula n. 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo". 3. A alegação de ilegitimidade passiva, fundada na perda dos atributos do domínio por ocupação de terceiros e na implementação dos requisitos da usucapião (arts . 1.228 e 1.238 do Código Civil), demanda reexame do conjunto fático-probatório, vedado pelo enunciado da Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" . 4. Além disso, a matéria não foi apreciada pelo Tribunal de origem sob o enfoque jurídico invocado no recurso especial, o que caracteriza ausência de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282/STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada") e 356/STF ("O ponto omisso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento") . 5. A existência de óbices processuais que impedem o conhecimento pela alínea a do permissivo constitucional prejudica a análise do dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema. 6. Agravo interno desprovido."*
(STJ - AgInt no REsp: 00000000000002133003 RS 2024/0105834-0, Relator.: Ministro TEODORO SILVA SANTOS, Data de Julgamento: 24/06/2026, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJEN 02/07/2026, g. n)."

Ainda que superado esse óbice, a insurgência igualmente não prospera.

Com efeito, a Corte de origem reconheceu expressamente que "*a contestação impugnou especificadamente as alegações iniciais e se desincumbiu a contento do ônus imposto pelo artigo 341 do Código de Processo Civil, tanto que, sobre ela, os recorrentes se manifestaram em réplica e apresentaram longo arrazoado*" (e-STJ, fl. 197).

Documento eletrônico VDA59261957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/08/2026 05:31:10
Código de Controle do Documento: befc9f40-ad2e-4900-a8a5-86ff9e3c6b05

Desse modo, o Tribunal de origem manifestou-se expressamente sobre a matéria alegada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

Quanto à alegada violação dos arts. 408, 416, 418 e 419 do Código Civil, o Tribunal de origem afastou a cumulação pretendida, em razão da natureza indenizatória das arras, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 198-199):

> "A esta altura, não mais se discute que as arras retidas pelos apelantes têm natureza indenizatória1. Tanto é assim que os recorrentes invocam o artigo 419 do Código Civil (fls. 150) e sustentam que as arras valem como "taxa mínima" de indenização pelo inadimplemento contratual do comprador, aqui recorrido, não impedindo a incidência da cláusula penal compensatória (fls. 152). Sem razão, contudo. Como se sabe, "evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do 'non bis in idem' (proibição da dupla condenação a mesmo título)" (STJ, AgInt-AREsp n. 1.942.925-PR, 3ª Turma, j. 26-06-2023, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva). Esse, aliás, é o entendimento desta Corte: 1) TJSP, Apelação n. 1000792-42.2023.8.26.0062, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 04-11-2024, rel. Des. L. G. Costa Wagner; 2) TJSP, Apelação n. 1002128-08.2021.8.26.0400, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 25-05-2023, rel. Des. Luis Roberto Reuter; e 3) TJSP, Apelação n. 0043151-07.2010.8.26.0506, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 30-06-2015, rel. Des. Alexandre Lazzarini.

A pretensão de modificar a conclusão adotada pelo Tribunal de origem acerca do valor e da natureza jurídica das arras demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Outrossim, o acórdão recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, no sentido de que, em razão da natureza indenizatória das arras, mostra-se inviável sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de configuração de *bis in idem*.

A propósito, confiram-se:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO . REUNIÃO DOS PROCESSOS. MATÉRIA FÁTICA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL. EDIFICAÇÃO . AUSÊNCIA. INVIABILIDADE DA COBRANÇA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR . PERCENTUAL. RETENÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA . IMPOSSIBILIDADE. 1. Na hipótese, as conclusões da Corte de origem quanto à alegada existência de conexão entre as demandas decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que impede a revisão do tema em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ. 2 Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados . 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador. 4. A modificação do percentual fixado na origem demanda a*

Documento eletrônico VDA59261957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/08/2026 05:31:10
Código de Controle do Documento: befc9f40-ad2e-4900-a8a5-86ff9e3c6b05

interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/ STJ) . 5. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título). 6. Agravo interno não provido."
(STJ - AgInt no AREsp: 1942925 PR 2021/0218981-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/06/2023)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL . NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ARRAS. NATUREZA INDENIZATÓRIA . CUMULAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DAS ARRAS. JUROS DE MORA . TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. 1. Ação ajuizada em 03/07/2014 . Recurso especial interposto em 27/04/2016 e distribuído em 01/12/2016. 2. Inexistentes os vícios de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se caracteriza a violação do art. 1 .022 do CPC/2015. 3. A cláusula penal compensatória constitui pacto acessório, de natureza pessoal, por meio do qual os contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam previamente uma penalidade a ser imposta àquele que der causa à inexecução, total ou parcial, do contrato. Funciona, ainda, como fixação prévia de perdas e danos, que dispensa a comprovação de prejuízo pela parte inocente pelo inadimplemento contratual . 4. De outro turno, as arras consistem na quantia ou bem móvel entregue por um dos contratantes ao outro, por ocasião da celebração do contrato, como sinal de garantia do negócio. Apresentam natureza real e têm por finalidades: a) firmar a presunção de acordo final, tornando obrigatório o ajuste (caráter confirmatório); b) servir de princípio de pagamento (se forem do mesmo gênero da obrigação principal); c) prefixar o montante das perdas e danos devidos pelo descumprimento do contrato ou pelo exercício do direito de arrependimento, se expressamente estipulado pelas partes (caráter indenizatório). 5 . Do regramento constante dos arts. 417 a 420 do CC/02, verifica-se que a função indenizatória das arras se faz presente não apenas quando há o lícito arrependimento do negócio, mas principalmente quando ocorre a inexecução do contrato. 6. De acordo com o art . 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte "inocente" pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente. 7. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título). 8 . Se previstas cumulativamente, deve prevalecer a pena de perda das arras, as quais, por força do disposto no art. 419 do CC, valem como "taxa mínima" de indenização pela inexecução do contrato. 9. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor . Precedentes. 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido."
(STJ - REsp: 1617652 DF 2016/0202087-2, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 26/09/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/09/2017)

Documento eletrônico VDA59261957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/08/2026 05:31:10
Código de Controle do Documento: befc9f40-ad2e-4900-a8a5-86ff9e3c6b05

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO REQUERIDA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS . ARRAS CONFIRMATÓRIAS E CUMULAÇÃO COM MULTA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula n. 83 do STJ . Ademais, firmando a Corte local que o contrato somente previa arras confirmatórias, e não as penitenciais, o exame da pretensão recursal esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado . 3. Agravo interno desprovido."
(STJ - AgInt no REsp: 1779669 SP 2018/0298756-3, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 18/11/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/11/2019)".

Por conseguinte, revela-se inviável o conhecimento do recurso especial também pela divergência jurisprudencial, porquanto o entendimento adotado pelo acórdão recorrido encontra-se em consonância com a orientação firmada por esta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo interno para negar-lhe provimento.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59261957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/08/2026 05:31:10
Código de Controle do Documento: befc9f40-ad2e-4900-a8a5-86ff9e3c6b05

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.101.036 / SP

Número Registro: 2025/0441393-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10055292220248260590

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ERASMO BUENO TEIXEIRA FILHO
AGRAVANTE	: MARIA CECILIA FURTADO BUENO TEIXEIRA
ADVOGADO	: MARCEL FURTADO BUENO TEIXEIRA - SP276579
AGRAVADO	: PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADO	: ADRIANO AUGUSTO LOPES - SP295483
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ERASMO BUENO TEIXEIRA FILHO
AGRAVANTE	: MARIA CECILIA FURTADO BUENO TEIXEIRA
ADVOGADO	: MARCEL FURTADO BUENO TEIXEIRA - SP276579
AGRAVADO	: PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADO	: ADRIANO AUGUSTO LOPES - SP295483

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59619013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:35:33
Código de Controle do Documento: 221db75e-07b1-42be-a662-e11111d7bcee

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59619013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:35:33
Código de Controle do Documento: 221db75e-07b1-42be-a662-e11111d7bcee