SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124151 - SP (2025/0473973-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	GANDINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	FABIO RIBEIRO LIMA - SP366336
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHACARA SANTA ROSA
ADVOGADO	:	GABRIEL PEIXOTO DE OLIVEIRA - SP357215

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CLÁUSULA PENAL DE 20%. SUPRESSIO E ACEITAÇÃO TÁCITA. REVISÃO VEDADA PELAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Negativa de prestação jurisdicional afastada. O acórdão de origem enfrentou as teses referentes à supressio, aceitação tácita, proporcionalidade da multa e adimplemento substancial, com fundamentação suficiente.

2. Revisão da conclusão sobre supressio e proporcionalidade da cláusula penal exige reexame do acervo fático e interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Dissídio jurisprudencial não demonstrado nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ. Similitude fática não evidenciada. Prejuízo adicional pelo óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59049938 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/08/2026 17:43:49
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 446a49bc-a455-4cd2-a77d-ba06d40b8906

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124151 - SP (2025/0473973-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	GANDINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	FABIO RIBEIRO LIMA - SP366336
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHACARA SANTA ROSA
ADVOGADO	:	GABRIEL PEIXOTO DE OLIVEIRA - SP357215

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CLÁUSULA PENAL DE 20%. SUPRESSIO E ACEITAÇÃO TÁCITA. REVISÃO VEDADA PELAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Negativa de prestação jurisdicional afastada. O acórdão de origem enfrentou as teses referentes à supressio, aceitação tácita, proporcionalidade da multa e adimplemento substancial, com fundamentação suficiente.

2. Revisão da conclusão sobre supressio e proporcionalidade da cláusula penal exige reexame do acervo fático e interpretação de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Dissídio jurisprudencial não demonstrado nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ. Similitude fática não evidenciada. Prejuízo adicional pelo óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GANDINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão singular da minha lavra em que, ao conhecer do agravo, conheci em parte do recurso especial e neguei provimento nessa extensão, pelos seguintes fundamentos: a) afastamento da alegada negativa de prestação jurisdicional; b) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ quanto à supressio, aceitação tácita e proporcionalidade da multa; c) dissídio jurisprudencial não demonstrado e prejudicado pela aplicação da Súmula 7/STJ (fls. 380-384).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante defende o não cabimento das Súmulas 5 e 7 do STJ, pois a controvérsia envolveria apenas subsunção jurídica de fatos incontroversos aos arts. 113, 187, 413, 421 e 422 do Código Civil (fls. 391-393).

Documento eletrônico VDA58802273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:57
Código de Controle do Documento: 748ac832-e1f1-4d08-bc26-de3dfbbc0888

Sustenta a negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento analítico de adimplemento substancial, venire contra factum proprium e necessidade de redução equitativa da multa, invocando os arts. 489, § 1º, IV, e 1022, I e II, do Código de Processo Civil (fls. 393-395).

Defende a violação direta aos arts. 113, § 1º, 187 e 413 do Código Civil, argumentando interpretação literal da cláusula penal, exercício abusivo do direito e desproporcionalidade da penalidade diante de atrasos pontuais e quitação integral (fls. 395-400).

Sustenta ofensa aos arts. 421 e 422 do Código Civil, asseverando a inobservância da função social do contrato e da boa-fé objetiva, diante da aceitação de pagamentos em atraso, seguida de cobrança máxima da penalidade (fls. 401-403).

Aponta a demonstração do dissídio jurisprudencial com acórdãos do Tribunal de Justiça de Santa Catarina sobre a supressio e do Tribunal de Justiça do Paraná sobre a redução equitativa da multa, além de relevância da matéria pelo art. 105, § 3º, V, da Constituição Federal (fls. 404-410).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega ausência de prequestionamento e incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, requerendo o não conhecimento do agravo interno e a manutenção da decisão agravada (fls. 417-419).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o cumprimento de sentença funda-se em acordo homologado com pagamento de R$ 800.000 em doze parcelas mensais de R$ 66.666,66, juros de 1% ao mês e cláusula penal de 20% por mora, com vencimento antecipado (fls. 118-119).

O Juízo de 1º grau acolheu a impugnação, reconheceu a violação da boa-fé objetiva pelo comportamento contraditório do credor, aplicou precedentes sobre supressio, declarou inexigível a multa e extinguiu a execução, com honorários fixados em 10% sobre o débito (fls. 119-120).

O Tribunal de origem deu provimento à apelação para afastar a supressio e assentar a proporcionalidade da multa, determinando o prosseguimento do cumprimento e invertendo os ônus sucumbenciais. Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 163-167 e 180-182).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A parte agravante reitera a tese de negativa de prestação jurisdicional, diante da suposta ausência de enfrentamento analítico da tese de adimplemento substancial, venire contra factum proprium e necessidade de redução equitativa da penalidade contratual.

Documento eletrônico VDA58802273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:57
Código de Controle do Documento: 748ac832-e1f1-4d08-bc26-de3dfbbc0888

Ocorre que o Tribunal de origem emitiu pronunciamento explíctico acerca dos pontos levantados pela agravante quanto à teoria da supressio, fundada na boa-fé objetiva; adimplemento substancial; desproporcionalidade da cláusula penal de 20%, com suposta ofensa aos princípios da razoabilidade, da função social do contrato e da vedação ao enriquecimento sem causa; e aceitação tácita do pagamento com mínimo atraso (fls.166/167), o que afasta a alegada negativa.

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

No mais, a agravante defende a não aplicação da Súmula 7/STJ, alegando que a controvérsia seria estritamente jurídica, sobre boa-fé objetiva, supressio, aceitação tácita e redução equitativa da multa. Defende a violação do art. 113, § 1º, do Código Civil, diante da desconsideração do comportamento posterior das partes, boa-fé e racionalidade econômica da avença, com manutenção literal da cláusula penal incompatível com a finalidade do acordo (fls. 395-397). Sustenta a violação do art. 187 do Código Civil, diante do abuso no exercício do direito de exigir multa máxima após quitação integral, em contexto de tolerância do credor e atrasos pontuais (fls. 397-398). Aponta a violação dos arts. 413, 421 e 422, do Código Civil, diante da necessidade de redução equitativa da multa e da inobservância da função social do contrato e dos deveres de probidade e boa-fé (fls. 398-403).

A controvérsia, portanto, gira em torno do suposto comportamento contraditório do credor ao executar a multa prevista em acordo, após aceitar o pagamento de prestações com atraso; e da possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, que seria exorbitante se levadas em consideração as peculiaridades do caso.

Ocorre que o Tribunal de origem rejeitou a tese de *supressio,* concluindo pela exigibilidade e proporcionalidade da multa, consignando, ainda, que a mera aceitação de pagamentos não configura renúncia tácita, diante das particularidades do caso. Diante desse contexto, é certo que para se concluir de modo diverso haveria necessidade de incursão no contexto fático probatório dos autos, com nova interpretação das cláusulas contratuais, análise das parcelas pagas em atraso, datas dos pagamentos, data da quitação integral e da execução da multa, providência esta vedada em recurso especial.

Assim, rever a conclusão a que chegou o Tribunal de origem, no que se refere à não configuração da supressio e ao afastamento ou desproprocionalidade da

Documento eletrônico VDA58802273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:57
Código de Controle do Documento: 748ac832-e1f1-4d08-bc26-de3dfbbc0888

cláusula sancionatória prevista entre as partes, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas no tocante ao comportamento das partes na execução do contrato, o que é inviável em recurso especial, diante dos óbices das Súmulas 5 e 7/ STJ.

Por fim, o dissídio indicado sobre a possibilidade de redução equitativa da multa, além de não ter sido demonstrado de forma adequada, diante da indispensável semelhante fática entre as teses confrontadas (os julgados indicados como paradigmas consideraram que a insurgência dos credores quanto a pagamentos reiterados em atraso não teria sido exercida no tempo e modo necessário, o que caracterizaria a *supressio*, e no caso houve a indicação de que os pagamentos em atraso foram pontuais e de que houve a execução em tempo da multa pelo atraso, nos termos previamente estabelecidos), fica prejudicado em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

As razões do agravo interno, portanto, são insuficientes para infirmar os fundamentos da decisão que negou provimento ao recurso especial, na parte conhecida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58802273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:32:57
Código de Controle do Documento: 748ac832-e1f1-4d08-bc26-de3dfbbc0888

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.124.151 / SP

Número Registro: 2025/0473973-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00006286720248260286 10007111320178260286 21575251620208260000 6286720248260286

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

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	: GANDINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: FABIO RIBEIRO LIMA - SP366336
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHACARA SANTA ROSA
ADVOGADO	: GABRIEL PEIXOTO DE OLIVEIRA - SP357215
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: GANDINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: FABIO RIBEIRO LIMA - SP366336
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHACARA SANTA ROSA
ADVOGADO	: GABRIEL PEIXOTO DE OLIVEIRA - SP357215

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, 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.

Documento eletrônico VDA59017871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:25:09
Código de Controle do Documento: f08c141e-67a5-4390-b68a-cf13690c5e24

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59017871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:25:09
Código de Controle do Documento: f08c141e-67a5-4390-b68a-cf13690c5e24