SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3165690 - SP (2026/0034499-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	CAROLINE MARIE DA SILVEIRA E LIMA
ADVOGADOS	:	IRACEMA FERNANDES DE OLIVEIRA GIGLIO - SP298040
		RODRIGO PERRONI EL SAMAN - SP290977
AGRAVADO	:	CELIA MARIA DA COSTA
ADVOGADO	:	ARTHUR MAURICIO SOLIVA SORIA - SP229003

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL INVIÁVEL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, diante da incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, é possível reexaminar cláusulas contratuais e o conjunto fático-probatório para reconhecer quitação e determinar adjudicação compulsória do imóvel.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência desta Corte exige quitação do preço do imóvel como pressuposto da adjudicação compulsória; inexistindo prova de quitação integral, não se autoriza a outorga compulsória.

4. Aplica-se o óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, que vedam, em recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas para afastar o reconhecimento de inadimplemento e a ausência de requisitos da adjudicação compulsória.

Documento eletrônico VDA60045016 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:50
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 70b863c9-805d-48c5-b180-396628d69950

5. A incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ também impede o exame de dissídio jurisprudencial pela alínea c, por ausência de identidade fática e pela necessidade de revolvimento probatório.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: 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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60045016 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:50
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 70b863c9-805d-48c5-b180-396628d69950

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3165690 - SP (2026/0034499-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	CAROLINE MARIE DA SILVEIRA E LIMA
ADVOGADOS	:	IRACEMA FERNANDES DE OLIVEIRA GIGLIO - SP298040
		RODRIGO PERRONI EL SAMAN - SP290977
AGRAVADO	:	CELIA MARIA DA COSTA
ADVOGADO	:	ARTHUR MAURICIO SOLIVA SORIA - SP229003

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL INVIÁVEL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, diante da incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, é possível reexaminar cláusulas contratuais e o conjunto fático-probatório para reconhecer quitação e determinar adjudicação compulsória do imóvel.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência desta Corte exige quitação do preço do imóvel como pressuposto da adjudicação compulsória; inexistindo prova de quitação integral, não se autoriza a outorga compulsória.

4. Aplica-se o óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, que vedam, em recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas para afastar o reconhecimento de inadimplemento e a ausência de requisitos da adjudicação compulsória.

Documento eletrônico VDA59688129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:56
Código de Controle do Documento: d6d200df-8dda-4bbf-9582-a3f7e8b5a4a2

5. A incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ também impede o exame de dissídio jurisprudencial pela alínea c, por ausência de identidade fática e pela necessidade de revolvimento probatório.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por CAROLINE MARIE DA SILVEIRA E LIMA em face de decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O aludido apelo extremo, fundado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 401-405, e-STJ):

> APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER COM OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. Insurgência contra sentença de improcedência. Obrigação que não foi integralmente satisfeita pela parte adquirente do imóvel. Existência de atraso no pagamento das parcelas, fato este incontroverso nos autos, que deu origem à cobrança de multa contratual. Ainda que realizado o pagamento, não há eficácia liberatória, uma vez que não ocorreu no tempo contratado, legitimando a recusa de outorga quanto à escritura do bem. Nenhum contratante pode exigir obrigação do outro antes de ter cumprido a sua (CC, art. 476). Não pode ser reconhecida adjudicação pleiteada, dado que correta a vinculação ao pagamento da multa que decorre do atraso no pagamento das parcelas avençadas. Gratuidade da justiça concedida à apelante. Recurso improvido.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 489-490, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 408-427, e-STJ), a parte recorrente sustentou violação aos arts.113, 408, 409, 410, 411, 413, 476, 481, 482 e 1.418 do Código Civil e arts. 15 e 16 do Decreto-Lei nº 58/1937, afirmando, em síntese, que a cláusula penal é obrigação acessória, não se confundindo com o preço, razão pela qual não pode constituir óbice à outorga da escritura; que o pagamento integral do preço autoriza a adjudicação e que a aplicação do art. 476 do CC, na espécie, teria sido deturpada, porque a recusa em outorgar a escritura configuraria inadimplemento da obrigação principal pela vendedora. Alegou que o direito à adjudicação compulsória decorre do pagamento integral do preço e da quitação de impostos e taxas, sem previsão de multa moratória como requisito, e que a interpretação contratual deve observar a boa-fé objetiva e a proporcionalidade, sendo desarrazoada a retenção da escritura após a quitação integral do preço.

Apontou, ainda, divergência jurisprudencial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 496-504, e-STJ.

Documento eletrônico VDA59688129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:56
Código de Controle do Documento: d6d200df-8dda-4bbf-9582-a3f7e8b5a4a2

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local inadmitiu o recurso especial (fls. 527-529, e-STJ), o que ensejou o manejo do agravo (fls. 543-557, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Em decisão monocrática (e-STJ, fls. 592-596), negou-se provimento ao recurso especial em razão da incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 604-617), a ora agravante combate os óbices supracitados e reitera os mesmos argumentos lançados nas razões do apelo extremo.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pelo Colegiado.

Sem impugnação.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. Não merece reparos a decisão agravada que aplicou o óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ à pretensão recursal.

Consoante restou asseverado, consolidou-se no STJ o entendimento de que a adjudicação compulsória tem como pressuposto a quitação do preço relativo do bem imóvel pelo comprador. Assim, inexistindo prova do pagamento, não há falar na cristalização da adjudicação compulsória.

Confira-se:

> CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE QUITAÇÃO DO PREÇO. INVIABILIDADE DA ADJUDICAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a adjudicação compulsória possui como pressuposto a quitação do preço relativo do bem imóvel pelo comprador. Assim, inexistindo prova do pagamento, não há falar na cristalização da adjudicação compulsória.
>
> 2. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.834.742/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.

Documento eletrônico VDA59688129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:56
Código de Controle do Documento: d6d200df-8dda-4bbf-9582-a3f7e8b5a4a2

> IMÓVEL. QUITAÇÃO DO PREÇO. NÃO COMPROVAÇÃO. ADJUDICAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA. ACÓRDÃO REFORMADO.
>
> 1. O pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória.
>
> 2. Estando o acórdão recorrido em confronto com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula nº 568 desta Corte, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.
>
> 3. Agravo interno não provido.
>
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.425.946/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 6/9/2024.)

Na hipótese, a Corte estadual constatou o inadimplemento da recorrente, porquanto sua obrigação não foi integralmente satisfeita. Confira-se (e-STJ, fl. 404):

> Inicialmente, fica deferida a gratuidade pleiteada pela apelante, tendo em vista o montante do preparo e a comprovação da ocorrência de desemprego no curso do processo. Ao que consta dos autos, o juízo de piso entendeu **que a obrigação não foi integralmente satisfeita pela parte adquirente do imóvel, estando, portanto, ausente o requisito essencial para a procedência do pedido consistente na quitação** (a fls. 174). Com efeito, a existência de atraso no pagamento das parcelas, fato este incontroverso nos autos, deu origem à cobrança de multa contratual. Por isso, ainda que realizado o pagamento, não há eficácia liberatória, uma vez que não ocorreu no tempo contratado, legitimando a recusa de outorga quanto à escritura do bem. Como é sabido, a lei dispõe que nenhum contratante pode exigir obrigação do outro antes de ter cumprido a sua (CC, art. 476). **Logo, não cabe à parte autora exigir outorga de escritura se ela própria não cumpriu, no prazo estipulado, a obrigação de pagamento do preço.**
>
> (...)
>
> Assim, não pode ser reconhecida adjudicação pleiteada, dado que correta a vinculação ao pagamento da multa que decorre do atraso no pagamento das parcelas avençadas. **Em outras palavras, enquanto não houver pagamento da multa ou reconhecimento de sua exigibilidade, ainda que parcial, na demanda que tem por objeto específico essa sanção, que também tem caráter de reparação do prejuízo decorrente da mora, não se pode concluir pelo adimplemento das obrigações da apelante, disso decorrendo a inocorrência do preenchimento de todos os requisitos para a adjudicação pretendida.**

Derruir o entendimento do Tribunal de origem e rediscutir se houve, ou não, inadimplemento da parte recorrente, bem como verificar a ausência de preenchimento dos requisitos para a adjudicação pretendida e reconhecer eventual exceção do contrato não cumprido são providências inviáveis na via do recurso especial, porquanto demandam interpretação de cláusulas e reexame de fatos e provas, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito:

Documento eletrônico VDA59688129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:56
Código de Controle do Documento: d6d200df-8dda-4bbf-9582-a3f7e8b5a4a2

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL E INEXIGIBILIDADE DE TÍTULO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ART. 476 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. Não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.
>
> **2. Em contratos em que ambas as partes têm obrigações recíprocas, nenhuma delas pode exigir que a outra cumpra sua parte antes de ter cumprido a sua própria. Esse princípio é conhecido como "exceção do contrato não cumprido" e funciona como uma forma de defesa contra cobranças indevidas quando há inadimplemento.**
>
> **3. O acórdão recorrido fundamentou-se na ausência de comprovação do fato constitutivo do direito da autora, na aplicação da exceção do contrato não cumprido e na validade da cláusula contratual. A alteração do julgado implicaria na análise das cláusulas contratuais e no reexame do conjunto fático-probatório, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.**
>
> 4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.923.386/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

2. Registre-se, por fim, que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ constitui óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA. (...) **4. "A incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa"** (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018). 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no AREsp 1307496/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 01/04/2020)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

Documento eletrônico VDA59688129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:56
Código de Controle do Documento: d6d200df-8dda-4bbf-9582-a3f7e8b5a4a2

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59688129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:56
Código de Controle do Documento: d6d200df-8dda-4bbf-9582-a3f7e8b5a4a2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.165.690 / SP

Número Registro: 2026/0034499-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10320614320228260577 10326685620228260577

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CELIA MARIA DA COSTA
ADVOGADO	: ARTHUR MAURICIO SOLIVA SORIA - SP229003
AGRAVANTE	: CAROLINE MARIE DA SILVEIRA E LIMA
ADVOGADOS	: IRACEMA FERNANDES DE OLIVEIRA GIGLIO - SP298040
	RODRIGO PERRONI EL SAMAN - SP290977
AGRAVADO	: CELIA MARIA DA COSTA
ADVOGADO	: ARTHUR MAURICIO SOLIVA SORIA - SP229003
AGRAVADO	: CAROLINE MARIE DA SILVEIRA E LIMA
ADVOGADO	: RODRIGO PERRONI EL SAMAN - SP290977

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CAROLINE MARIE DA SILVEIRA E LIMA
ADVOGADOS	: IRACEMA FERNANDES DE OLIVEIRA GIGLIO - SP298040
	RODRIGO PERRONI EL SAMAN - SP290977
AGRAVADO	: CELIA MARIA DA COSTA
ADVOGADO	: ARTHUR MAURICIO SOLIVA SORIA - SP229003

Documento eletrônico VDA60023765 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:58:20
Código de Controle do Documento: bf1764a1-1e79-44cd-bf80-be55b39fc697

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). IRACEMA FERNANDES DE OLIVEIRA GIGLIO, pela parte: AGRAVANTE: CAROLINE MARIE DA SILVEIRA E LIMA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023765 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:58:20
Código de Controle do Documento: bf1764a1-1e79-44cd-bf80-be55b39fc697