SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3172807 - SP (2026/0041155-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CATAGUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE - LTDA
ADVOGADOS	:	GENTIL BORGES NETO - SP052050
		ALEXANDRE LUIZ DOS SANTOS - SP268853
		ANDRESSA CAROLINA DE SOUZA - SP414855
AGRAVADO	:	MARCO ANTONIO DE PAULA
ADVOGADA	:	JUSSARA MARIA PATREZZI - SP351190

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ENTREGA DE CHAVES CONDICIONADA AO PAGAMENTO INTEGRAL. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. PREQUESTIONAMENTO INEXISTENTE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. DISSÍDIO SEM INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido possui fundamento autônomo suficiente, baseado na interpretação das cláusulas contratuais de forma mais favorável ao consumidor (CDC, art. 47), não impugnado de modo específico nas razões do recurso especial, atraindo o óbice da Súmula 283 do STF.

2. A tese relativa ao art. 52 da Lei 4.591/1964 não foi apreciada pelo Tribunal de origem, inexistindo oposição de embargos de declaração para suprir eventual omissão, razão pela qual incidem, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. A revisão da conclusão quanto à índole abusiva da cláusula de retenção de chaves e à responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A alegada divergência jurisprudencial não observou os requisitos do art. 105, III, "c", da CF/1988, por ausência de indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente e por apresentar razões dissociadas do acórdão recorrido, incidindo a Súmula 284 do STF.

5. 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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60679622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2026 01:34:00
Publicação no DJEN/CNJ de 15/10/2026. Código de Controle do Documento: 4e4780d0-1205-4b0f-9dc8-0b0fc48caf29

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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60679622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2026 01:34:00
Publicação no DJEN/CNJ de 15/10/2026. Código de Controle do Documento: 4e4780d0-1205-4b0f-9dc8-0b0fc48caf29

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3172807 - SP (2026/0041155-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CATAGUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE - LTDA
ADVOGADOS	:	GENTIL BORGES NETO - SP052050
		ALEXANDRE LUIZ DOS SANTOS - SP268853
		ANDRESSA CAROLINA DE SOUZA - SP414855
AGRAVADO	:	MARCO ANTONIO DE PAULA
ADVOGADA	:	JUSSARA MARIA PATREZZI - SP351190

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ENTREGA DE CHAVES CONDICIONADA AO PAGAMENTO INTEGRAL. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. PREQUESTIONAMENTO INEXISTENTE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. DISSÍDIO SEM INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido possui fundamento autônomo suficiente, baseado na interpretação das cláusulas contratuais de forma mais favorável ao consumidor (CDC, art. 47), não impugnado de modo específico nas razões do recurso especial, atraindo o óbice da Súmula 283 do STF.

2. A tese relativa ao art. 52 da Lei 4.591/1964 não foi apreciada pelo Tribunal de origem, inexistindo oposição de embargos de declaração para suprir eventual omissão, razão pela qual incidem, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. A revisão da conclusão quanto à índole abusiva da cláusula de retenção de chaves e à responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A alegada divergência jurisprudencial não observou os requisitos do art. 105, III, “c”, da CF/1988, por ausência de indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente e por apresentar razões dissociadas do acórdão recorrido, incidindo a Súmula 284 do STF.

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA60370715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:40
Código de Controle do Documento: 0e0b8c46-af61-4d77-b5b6-d0524abed857

Trata-se de agravo interno interposto por **CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE LTDA** contra a decisão de fls. 476-481, que conheceu do agravo e negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta que:

i) o fundamento baseado na interpretação contratual mais favorável ao consumidor foi impugnado e, ainda assim, não constitui razão autônoma suficiente para afastar o direito de retenção e manter o acórdão de origem;

ii) a controvérsia não exige interpretação de cláusulas contratuais nem reexame de provas, porque se limita à definição jurídica do direito de retenção e do termo final da mora, a partir de premissas já fixadas;

iii) houve efetivo exame, na origem, da matéria relativa ao direito de retenção, caracterizando prequestionamento implícito, ainda que sem menção expressa ao número do dispositivo;

iv) houve demonstração adequada de divergência jurisprudencial, com cotejo analítico de paradigma que trata da retenção de chaves e da definição do termo final da mora quando o imóvel está concluído e colocado à disposição.

Por fim, defende que subsiste o direito de retenção das chaves diante do inadimplemento do adquirente e que o termo final da mora da incorporadora ocorre com a disponibilização do imóvel apto ao uso, não se prolongando pela inadimplência do comprador.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada, ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme constou na decisão agravada, em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 476 do CC, pois teria havido negativa de vigência à "exceptio non adimpleti contractus", uma vez que o acórdão recorrido teria imposto a entrega das chaves ao comprador inadimplente, afastando cláusula contratual que condicionaria a posse ao pagamento integral do preço.

(ii) art. 52 da Lei 4.591/1964, pois teria sido negada vigência ao direito de retenção do incorporador, já que o acórdão recorrido teria afastado a regra legal que condiciona a imissão na posse ao adimplemento das obrigações do adquirente.

(iii) art. 105, III, "c", da Constituição Federal, por divergência jurisprudencial, indicando que, em casos análogos, decisões do STJ (inclusive o REsp 2.079.995/MG) teriam fixado que a construtora poderia reter as chaves diante do inadimplemento do comprador e que o termo final da mora se daria com a disponibilização do imóvel, vedando a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes.

Foram ofertadas contrarrazões.

Documento eletrônico VDA60370715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:40
Código de Controle do Documento: 0e0b8c46-af61-4d77-b5b6-d0524abed857

A Corte de origem, ao analisar a tese de que o acórdão recorrido teria indevidamente afastado o direito de retenção do incorporador e a cláusula contratual expressa que condicionaria a entrega das chaves ao pagamento integral do preço, o que não ocorreu, assim decidiu:

> *"No mais, colhe-se dos autos que a parte autora adquiriu a unidade descrita na inicial em junho de 2020, com prazo para entrega em 24 meses contados a partir do início das obras do empreendimento, com tolerância de 180 dias, prazo que se esgotou em abril de 2022, porém, até o ajuizamento da ação as chaves não haviam sido entregues.*
> *Cediço que* ***condicionar a entrega das chaves ao pagamento integral de valores é abusivo.***
> ***Epigrafada cláusula contratual é abusiva, pois possibilita a entrega das chaves quando do pagamento integral OU quando da conclusão das obras caracterizada pela expedição do "habite-se".***
> *O artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor é claro ao dispor que as cláusulas contratuais devem sempre ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.*
> *Desse modo,* ***não restam dúvidas que restou corretamente configurada abusiva a retenção das chaves e atraso ocorreu por culpa da ré****, devendo, portanto, reparar o autor por sua desídia." (e-STJ, fls. 351/352)*

Como visto, a Corte de origem, interpretando as cláusulas contratuais com base no art. 47 do CDC, consignou que o contrato firmado entre as partes condicionava a entrega das chaves ao pagamento integral ou à conclusão da obra, de modo que, estando concluída a obra, a recusa do recorrente em entregar o imóvel seria injustificada.

Contudo, tal fundamento - cláusulas contratuais devem sempre ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor -, autônomo e suficiente à manutenção do v. acórdão recorrido, não foi impugnado nas razões do recurso especial, convocando, na hipótese, a incidência da Súmula 283/STF, segundo a qual "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*. Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE RECURSAL (CPC/2015, ART. 996). TERCEIRO PREJUDICADO. INTERESSE JURÍDICO DEMONSTRADO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. COISA JULGADA. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.*
> *1. Conforme o art. 996, parágrafo único, do CPC/2015, o recurso pode ser interposto pelo terceiro prejudicado quando demonstrado o nexo de interdependência entre seu interesse e a relação jurídica submetida à apreciação judicial, o que ocorreu no caso.*
> *2. Opera-se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública. Precedentes.*
> *3. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.*
> *4. Agravo interno provido para, em novo exame, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.*
> *(AgInt no AREsp n. 1.997.125/AP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 8/9/2025.)*

Documento eletrônico VDA60370715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:40
Código de Controle do Documento: 0e0b8c46-af61-4d77-b5b6-d0524abed857

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EMBARGANTE.
1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.
2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que "as matérias, inclusive as de ordem pública, decididas no processo, e que não tenham sido impugnadas em momento oportuno, sujeitam-se à preclusão" (AgInt no AREsp 2.068.041/SC, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).
2.1. Conforme constou do acórdão recorrido, embora seja possível a juntada posterior de documentos, o embargante não o fez no momento oportuno, alterando a causa de pedir em sede de apelação, o que configura inovação recursal. Incidência da Súmula 83/STJ.
2.2. Outrossim, a Corte local concluiu pela ocorrência de preclusão e inovação recursal quanto à tese de nulidade da hipoteca, considerando que o recorrente não se manifestou e não juntou os documentos no momento oportuno, de modo que derruir tal conclusão é inviável em sede de recurso especial, ante a incidência da Súmula 7/STJ.
3. A reforma da conclusão do Tribunal de origem relativamente à impenhorabilidade do imóvel é inviável em sede de recurso especial, ante a necessidade de reapreciação de premissas fáticas e elementos probatórios, razão pela qual é inafastável a incidência da Súmula 7/STJ.
4. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento, impõe o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.
5. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte Estadual (enunciado 283 da Súmula do STF).
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 2.138.354/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

Além disso, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, quanto à responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel e quanto à ilegalidade da cláusula contratual em questão, demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático- probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULAS ABUSIVAS. MORA DA CONSTRUTORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSOS ESPECIAIS INADMITIDOS. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.
1. Agravos interpostos por empresas construtoras e por particulares contra decisões que inadmitiram recursos especiais fundamentados nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.2. O acórdão recorrido manteve a mora imputada às construtoras, afastou a exceção do contrato não cumprido, reconheceu a licitude da cobrança de juros remuneratórios a partir da entrega das chaves, julgou parcialmente procedente a reconvenção para apurar o saldo devedor em liquidação, alterou a fixação dos honorários segundo o art. 85, § 2º, do CPC e redistribuiu os ônus sucumbenciais, vedando honorários recursais.
3. Os embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA60370715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:40
Código de Controle do Documento: 0e0b8c46-af61-4d77-b5b6-d0524abed857

4. Há cinco questões em discussão: (i) saber se é válida a cobrança de juros remuneratórios durante o período de mora da construtora e a manutenção de indexador setorial, em face do Tema 996 do STJ; (ii) saber se há divergência jurisprudencial sobre a possibilidade de cobrança de juros remuneratórios durante a mora da construtora;
(iii) saber se a exceção do contrato não cumprido foi corretamente afastada, considerando a alegação de inadimplemento dos compradores;
(iv) saber se houve violação à liberdade contratual e à função social do contrato na revisão judicial das cláusulas e prazos pactuados; e (v) saber se a mora dos compradores foi corretamente afastada, considerando a ausência de notificação formal.
5. O acórdão recorrido decidiu corretamente ao determinar que os juros remuneratórios a cargo dos adquirentes sejam recalculados por ocasião da liquidação do julgado, considerando que não há relação entre a cobrança de juros remuneratórios e o inadimplemento ou atraso no pagamento das parcelas do preço do imóvel.
6. A pretensão recursal de afastar a mora das construtoras e reconhecer a exceção do contrato não cumprido exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.
7. A revisão judicial das cláusulas contratuais foi fundamentada na legislação consumerista, especialmente no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que prevê a nulidade de cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada.
8. A tese de que a mora dos compradores teria ocorrido automaticamente no vencimento das parcelas, sem necessidade de notificação, foi afastada pelo acórdão recorrido, que considerou a ausência de prova de inadimplemento e de notificação formal pela construtora.
9. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.
(AREsp n. 2.787.819/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)

Especificamente em relação ao art. 52 da Lei 4.591/1964, verifica-se que o conteúdo normativo do dispositivo invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo,* tampouco foram opostos embargos declaratórios para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DEVEDORA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE SOLIDARIEDADE SOCIAL. AUSÊNCIA DE EXAME. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. PERSONALIDADE JURÍDICA. DESCONSIDERAÇÃO. SÚMULA N. 581/STJ. NÃO PROVIMENTO.
1. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).
2. "O processamento de pedido de recuperação judicial da empresa que tem a sua personalidade jurídica desconsiderada não impede o prosseguimento da execução redirecionada contra os sócios, visto que eventual constrição dos bens destes não afetará o patrimônio da empresa recuperanda, tampouco a sua capacidade de soerguimento." (REsp n. 2.034.442/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023).3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 2.066.039/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO. MÁ-FÉ

Documento eletrônico VDA60370715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:40
Código de Controle do Documento: 0e0b8c46-af61-4d77-b5b6-d0524abed857

CARACTERIZADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela existência de má-fé na cobrança de dívida quitada. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283 do STF.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1663414/MT, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 31/08/2020)

Por fim, quanto à divergência jurisprudencial, relativa à alegação de cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes, tem-se que o recorrente não indicou o dispositivo legal violado ou objeto de interpretação divergente, o que atrai a incidência da Súmula 284 do STF. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESINDEXAÇÃO DE URLS. DIREITO AO ESQUECIMENTO. TEMA 786. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem apresentou fundamentos claros, precisos e suficientes para embasar seu convencimento, apreciando todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que tenha adotado fundamentação diversa daquela pretendida pela recorrente, não configurando negativa de prestação jurisdicional.

2. A alegação de violação ao Tema 786 do STF não autoriza a abertura da via especial, pois não se enquadra no conceito de lei federal, conforme art. 105, III, "a", da Constituição Federal, atraindo a incidência da Súmula 284 do STF.

3. O conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do art. 105 da Constituição Federal exige a demonstração e comprovação do dissídio jurisprudencial, bem como a indicação do dispositivo legal violado ou objeto de interpretação divergente, o que não foi realizado pela recorrente.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 3.081.843/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)

Além disso, as razões recursais encontram-se dissociadas do que fora decidido pela Corte de origem, uma vez que ela expressamente afastou a cumulação entre a cláusula penal e os lucros cessantes, *in verbis*:

"Embora cabível a exigência de lucros cessantes, os mesmos não podem ser cumulados com a multa moratória, sob pena de bis in idem, conforme julgamento decidido no REsp 1.635.428/ SC (Tema 970), publicado em 25/06/2019:

Documento eletrônico VDA60370715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:40
Código de Controle do Documento: 0e0b8c46-af61-4d77-b5b6-d0524abed857

> *"A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes." (e-STJ, fl. 353)*

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60370715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:40
Código de Controle do Documento: 0e0b8c46-af61-4d77-b5b6-d0524abed857

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.172.807 / SP

Número Registro: 2026/0041155-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000517620248260511

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CATAGUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	: LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE - LTDA
ADVOGADOS	: GENTIL BORGES NETO - SP052050
	ALEXANDRE LUIZ DOS SANTOS - SP268853
	ANDRESSA CAROLINA DE SOUZA - SP414855
AGRAVADO	: MARCO ANTONIO DE PAULA
ADVOGADA	: JUSSARA MARIA PATREZZI - SP351190

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CATAGUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	: LOTEADORA JARDIM OURO FINO SPE - LTDA
ADVOGADOS	: GENTIL BORGES NETO - SP052050
	ALEXANDRE LUIZ DOS SANTOS - SP268853
	ANDRESSA CAROLINA DE SOUZA - SP414855
AGRAVADO	: MARCO ANTONIO DE PAULA
ADVOGADA	: JUSSARA MARIA PATREZZI - SP351190

Documento eletrônico VDA60661320 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:09
Código de Controle do Documento: f8f67aaf-381e-4920-9236-bc475ba55151

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661320 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:09
Código de Controle do Documento: f8f67aaf-381e-4920-9236-bc475ba55151