



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3198757 - SP (2026/0087867-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GISELA BORGES
AGRAVANTE : LUIZ CARLOS BERNARDO SANTOS
ADVOGADO : MARCO DULGHEROFF NOVAIS - SP237866
AGRAVADO : DANIELLE KOREN
AGRAVADO : WILLIAM KOREN
ADVOGADA : CAMILA DE SOUZA RODRIGUES - MG149321

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULAS 7ª E 8ª. *PACTA SUNT SERVANDA*. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em controvérsia sobre contrato de compra e venda de imóvel e multa prevista em cláusula contratual.

2. A controvérsia recursal consiste em verificar: (i) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, em alegada violação do art. 1.022 do CPC; (ii) se o afastamento da força obrigatória das cláusulas 7ª e 8ª do contrato implica violação dos arts. 421 e 421-A do Código Civil; e (iii) a existência de dissídio jurisprudencial acerca da interpretação e aplicação desses dispositivos legais.

3. Não se conhece da alegação de negativa de prestação jurisdicional por deficiência na indicação específica dos pontos omitidos, incidindo a Súmula 284/STF por analogia.

4. Revisar as conclusões acerca da ausência de descumprimento contratual e da inaplicabilidade da multa demanda reexame do

conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da CF, em virtude da inadmissão do recurso pela alínea a.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3198757 - SP (2026/0087867-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GISELA BORGES
AGRAVANTE : LUIZ CARLOS BERNARDO SANTOS
ADVOGADO : MARCO DULGHEROFF NOVAIS - SP237866
AGRAVADO : DANIELLE KOREN
AGRAVADO : WILLIAM KOREN
ADVOGADA : CAMILA DE SOUZA RODRIGUES - MG149321

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULAS 7ª E 8ª. *PACTA SUNT SERVANDA*. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em controvérsia sobre contrato de compra e venda de imóvel e multa prevista em cláusula contratual.

2. A controvérsia recursal consiste em verificar: (i) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, em alegada violação do art. 1.022 do CPC; (ii) se o afastamento da força obrigatória das cláusulas 7ª e 8ª do contrato implica violação dos arts. 421 e 421-A do Código Civil; e (iii) a existência de dissídio jurisprudencial acerca da interpretação e aplicação desses dispositivos legais.

3. Não se conhece da alegação de negativa de prestação jurisdicional por deficiência na indicação específica dos pontos omitidos, incidindo a Súmula 284/STF por analogia.

4. Revisar as conclusões acerca da ausência de descumprimento contratual e da inaplicabilidade da multa demanda reexame do

conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da CF, em virtude da inadmissão do recurso pela alínea a.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GISELA BORGES e LUIZ CARLOS BERNARDO SANTOS (GISELA e LUIZ CARLOS) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador MARCO FÁBIO MORSELLO, assim ementado:

EMBARGOS À EXECUÇÃO Sentença de parcial procedência Irresignação dos embargados Instrumento de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Residencial Controvérsia recursal que se cinge à verificação de excesso de execução em decorrência da aplicação da multa prevista no contrato firmado entre as partes Cláusula contratual que previa a possibilidade de rescisão do contrato a critério exclusivo dos compradores, em decorrência da análise da documentação apresentada pelos vendedores Vendedores que não apresentaram as certidões negativas no prazo, mas diligenciaram para quitar as dívidas e mantiveram comunicação com compradores Ausência de descumprimento contratual por parte dos vendedores Boa-fé objetiva Prerrogativa dos compradores em rescindir o contrato que não justifica a aplicação de multa contratual aos vendedores Excesso de execução verificado Sentença mantida Recurso desprovido. (e-STJ, fls. 1.952)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.984-1.988).

Nas razões do agravo, GISELA e LUIZ CARLOS apontaram **(1)** demonstração suficiente da violação dos arts. 421 e 421-A do CC; e **(2)** possibilidade de reavaliação fática para aplicar o *pacta sunt servanda* às cláusulas 7ª e 8ª do contrato entabulado entre as partes.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, GISELA e LUIZ CARLOS sustentaram: **(1)** violação do art. 1.022, II, do CPC, em razão de negativa de prestação jurisdicional; **(2)** ofensa

aos arts. 421 e 421-A do CC, porquanto o acórdão recorrido afastou indevidamente a força obrigatória das cláusulas 7ª e 8ª do instrumento contratual, esvaziando o princípio do *pacta sunt servanda*; e **(3)** existência de dissídio jurisprudencial acerca da aplicação dos arts. 421 e 421-A do Código Civil em hipóteses análogas.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Nas razões de seu recurso, GISELA e LUIZ CARLOS sustentaram a violação do art. 1.022 do CPC, em virtude de negativa de prestação jurisdicional decorrente da ausência de enfrentamento de questões relevantes.

Contudo, não houve a indicação das teses omitidas, em evidente alegação genérica de contrariedade ao referido dispositivo.

Nesses casos, ante a deficiente fundamentação do recurso, incide a Súmula nº 284 do STF, por analogia: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

Esse é o entendimento desta Corte, confira-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

[...]

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. No tocante à alegada violação ao art. 1.022 do CPC, o recurso não indicou de forma clara os pontos omissos, contraditórios ou obscuros do acórdão recorrido, configurando deficiência de fundamentação e atraindo a incidência da Súmula 284 do STF (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe de 28/2/2024).

[...]

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.966.846/GO, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025 – sem destaque no original)

Assim, não se deve conhecer do recurso quanto ao ponto.

(2) Da observância a cláusula contratual

(3) Do dissídio jurisprudencial

GISELA e LUIZ CARLOS suscitaram **(1)** ofensa aos arts. 421 e 421-A do CC, porquanto o acórdão recorrido afastou indevidamente a força obrigatória das cláusulas

7ª e 8ª do instrumento contratual, esvaziando o princípio do *pacta sunt servanda*; e (2) existência de dissídio jurisprudencial acerca da aplicação dos arts. 421 e 421-A do Código Civil em hipóteses análogas.

Sobre o tema, o TJSP entendeu que os compradores possuíam a prerrogativa contratual de rescindir o negócio após a análise da documentação apresentada pelos vendedores. Contudo, concluiu que não houve descumprimento contratual por parte destes, razão pela qual considerou indevida a incidência da multa prevista na cláusula 8ª do contrato e reconheceu a ocorrência de excesso de execução, conforme transcrição a seguir:

Tecidas essas considerações, cinge-se a controvérsia recursal à ocorrência ou não de excesso de execução, em decorrência da aplicação da multa prevista na Cláusula 8ª, Parágrafo 4º, do Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Residencial firmado entre as partes.

Com efeito, restou introverso nos autos que as partes firmaram “Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Residencial”, cujo objeto era a aquisição da unidade imobiliária autônoma, nº 10, bloco B, localizada no Condomínio Hotel Residência Vila Paradiso, localizado na Avenida Mãe Bernarda, 988, Juquey, Maresias/SP, registrada sob a matrícula de nº 36.453 do CRI local (fls. 47/54). Restou incontroverso, outrossim, que os compradores, ora recorrentes, efetuaram o pagamento das duas primeiras parcelas previstas no instrumento contratual, que totalizaram R\$ 500.000,00, para os fins descritos na cláusula 3ª (destaques nossos):

[...]

Deveras, referida cláusula foi complementada pela cláusula 7ª do mesmo instrumento, a qual estabeleceu que os vendedores teriam até o dia 25/01/2022 para a apresentação dos documentos e certidões ali descritos, os quais seriam avaliados a critério exclusivo dos compradores, para se verificar a segurança do negócio jurídico (destaques nossos):

[...]

Em outras palavras, os compradores adiantaram para os vendedores a importância necessária para a quitação das dívidas e dos ônus existentes sobre o bem, sendo que o pagamento inicial de R\$ 500.000,00 foi direcionado para este fim. Os compradores, ademais, condicionaram a efetiva celebração do contrato de compra e venda à apresentação, pelos vendedores, de certidões negativas, que denotassem a segurança da avença.

Conclui-se, nesse sentido, que a avaliação da documentação foi submetida contratualmente a critério exclusivo dos compradores, conferindo-lhes o direito potestativo de rescindir o contrato.

Sobreleva destacar, por oportuno, que, conforme se denota das cópias das conversas das partes, realizadas através de aplicativo de mensagens (fls. 96/181), ainda pendia penhora sobre a matrícula do imóvel objeto da avença na data apazada (25/02/2021).

Logo, malgrado o esforço dos embargantes em obter a baixa do ônus, tal fato não afasta a prerrogativa conferida aos embargados no contrato. Nesse sentido, não havia qualquer óbice à rescisão do contrato, como bem consignado pelo juízo a quo.

Tecidas referidas considerações, no que tange especificamente ao objeto recursal, verifico que a Cláusula 8ª previu hipótese de rescisão contratual por iniciativa dos compradores, nos seguintes termos:

[...]

Contudo, da análise das cláusulas contratuais, bem como da documentação apresentada pelas partes, não se verifica, no caso dos autos, descumprimento contratual por parte dos embargantes.

Deveras, diferentemente do que alegam os embargados, ora apelantes, não se vislumbra inação dos apelados no cumprimento de suas obrigações contratuais. Ao revés, verifica-se o efetivo exercício de boa-fé contratual, tendo os vendedores diligenciado para a quitação das dívidas em seus nomes, bem como pela baixa dos ônus que recaiam sobre o bem imóvel (fls. 21/46). Os vendedores, ainda, demonstraram ter mantido efetiva comunicação com os compradores (fls. 96/181), apresentando toda a documentação solicitada.

Cumprir destacar, nesse sentido, que não se verificou omissão ou retardo proposital por parte dos vendedores, os quais buscaram negociar com os compradores o adiamento do prazo para a averbação do contrato no cartório de registros, a fim de que se aguardasse a homologação de proposta de acordo apresentado em outra execução. Não se olvida, ainda, que foi oferecida a assinatura de termo de responsabilidade em caso de eventual evicção (fls. 155/156).

Com efeito, o esforço dos vendedores não retira a prerrogativa dos compradores em rescindir o contrato. Entretanto, tampouco é possível aplicar aos embargantes multa decorrente de descumprimento contratual, pelo fato de não se ter configurado na espécie.

[...]

Nesse sentido, era indevida a aplicação da multa prevista no parágrafo quarto da Cláusula 8ª do contrato firmado entre as partes, de modo que houve, de fato, excesso de execução nos autos nº 1000496-31.2022.8.26.0587.

Assim, são irretorquíveis os termos da r. sentença, que deve ser mantida em sua integralidade. (e-STJ, fls. 1.954-1.959)

Assim, rever as conclusões sobre a ausência de descumprimento contratual por parte dos vendedores e a consequente inaplicabilidade da multa prevista na cláusula 8ª do contrato demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, bem como a reinterpretação das cláusulas contratuais ajustadas entre as partes, providências vedadas em recurso especial pelos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Por fim, a inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, em razão dos óbices sumulares, impede a apreciação do dissídio jurisprudencial previsto na alínea c, relativo aos mesmos dispositivos legais e teses jurídicas (AREsp n. 2.843.089/RN, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026).

Assim, o recurso não merece que dele se conheça.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de GISELE e LUIZ CARLOS, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.198.757 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0087867-5

Número de Origem:
10004963120228260587 10020526820228260587

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GISELA BORGES

AGRAVANTE : LUIZ CARLOS BERNARDO SANTOS

ADVOGADO : MARCO DULGHEROFF NOVAIS - SP237866

AGRAVADO : DANIELLE KOREN

AGRAVADO : WILLIAM KOREN

ADVOGADA : CAMILA DE SOUZA RODRIGUES - MG149321

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026