SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3241654 - DF (2026/0157627-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE	:	JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO	:	WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVADO	:	CANDIDO DE MIRANDA SOARES FILHO
ADVOGADO	:	JOAO PAULO DE CARVALHO BIMBATO - DF025438

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DE ÁREAS COMUNS. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. ART. 413 DO CC. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. ÔNUS DA PROVA (ART. 373 DO CPC). AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ E, POR ANALOGIA, SÚMULAS N. 282 E 356/STF. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO PELA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por construtoras, em ação de cobrança de cláusula penal moratória por atraso na entrega de áreas comuns, contra acórdão que manteve a penalidade e afastou a redução equitativa do art. 413 do CC.

2. A insurgência, ao sustentar que a cláusula penal não alcança o atraso exclusivo das áreas comuns e que o art. 413 do CC teria sido mal aplicado, demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame da moldura fática (mora, abrangência da obrigação e entrega integral do empreendimento), providências vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. A alegação de violação do art. 373 do Código de Processo Civil não

Documento eletrônico VDA59843723 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:12
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 071f3df5-cd70-4f17-a94e-d9d38f0d1e8f

encontra prequestionamento específico, atraindo a incidência da Súmula n. 211/STJ e, por analogia, das Súmulas n. 282 e 356/STF; ademais, é deficiente a fundamentação quanto ao alcance normativo do dispositivo, incidindo a Súmula n. 284/STF.

4. O dissídio jurisprudencial indicado fica prejudicado quando a matéria controvertida depende de revolvimento fático-probatório, nos termos da orientação que aplica a Súmula n. 7/STJ.

5. 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59843723 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:12
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 071f3df5-cd70-4f17-a94e-d9d38f0d1e8f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3241654 - DF (2026/0157627-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE	:	JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO	:	WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVADO	:	CANDIDO DE MIRANDA SOARES FILHO
ADVOGADO	:	JOAO PAULO DE CARVALHO BIMBATO - DF025438

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DE ÁREAS COMUNS. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. ART. 413 DO CC. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. ÔNUS DA PROVA (ART. 373 DO CPC). AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ E, POR ANALOGIA, SÚMULAS N. 282 E 356/STF. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO PELA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por construtoras, em ação de cobrança de cláusula penal moratória por atraso na entrega de áreas comuns, contra acórdão que manteve a penalidade e afastou a redução equitativa do art. 413 do CC.

2. A insurgência, ao sustentar que a cláusula penal não alcança o atraso exclusivo das áreas comuns e que o art. 413 do CC teria sido mal aplicado, demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame da moldura fática (mora, abrangência da obrigação e entrega integral do empreendimento), providências vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. A alegação de violação do art. 373 do Código de Processo Civil não encontra prequestionamento específico, atraindo a incidência da

Documento eletrônico VDA59364777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:09
Código de Controle do Documento: d5b37800-aa01-4264-872a-bd91f7b5e276

Súmula n. 211/STJ e, por analogia, das Súmulas n. 282 e 356/STF; ademais, é deficiente a fundamentação quanto ao alcance normativo do dispositivo, incidindo a Súmula n. 284/STF.

4. O dissídio jurisprudencial indicado fica prejudicado quando a matéria controvertida depende de revolvimento fático-probatório, nos termos da orientação que aplica a Súmula n. 7/STJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JCGONTIJO GUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A (GONTIJO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal (CF), contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

> *PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VÍCIO INTRÍNSECO (CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE) INEXISTENTES. INVIABILIDADE DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. NÃO ACOLHIDOS. I. CASO EM EXAME. 1. Embargos de declaração contra acórdão, sob a alegação da existência de contradição e obscuridade a serem supridas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. 2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão apresentaria contradição e obscuridade (defeitos intrínsecos) em relação à ausência de exame sobre incidência do art. 413 do Código Civil em razão do suposto cumprimento parcial das obrigações contratuais. III. RAZÕES DE DECIDIR. 3. A ratio essendi dos embargos declaratórios é a de simplesmente corrigir os defeitos intrínsecos da decisão judicial (CPC, art. 1.022, inc. I a III), para que seja garantida a sua harmonia lógica, inteireza, clareza e precisão, a compor, por assim dizer, um todo sistemático e coerente. 4. Inadequada a presente via recursal para reanálise de elemento fático (ou probatório) e/ou de questão jurídica que não satisfaz a pretensão da parte embargante [incidência do art. 413 do Código Civil em razão do suposto cumprimento parcial das obrigações contratuais], cujo inconformismo revela o interesse em rediscutir o mérito e modificar o entendimento do colegiado. 5. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade (CPC, art. 1.025). IV. DISPOSITIVO. 6. Embargos declaratórios não acolhidos.*

Os embargos de declaração de GONTIJO foram rejeitados.

Nas razões do agravo, GONTIJO apontou não incidência dos óbices sumulares (Súmulas n. 5 e 7/STJ); usurpação da competência do STJ no juízo de admissibilidade; dissídio jurisprudencial.

Documento eletrônico VDA59364777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:09
Código de Controle do Documento: d5b37800-aa01-4264-872a-bd91f7b5e276

Houve apresentação de contraminuta por CÂNDIDO DE MIRANDA SOARES FILHO (CÂNDIDO), defendendo a incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ e o não processamento do especial.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Do recurso especial

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuidou de ação de indenização por multa contratual, proposta por CÂNDIDO, por atraso na entrega das áreas comuns de empreendimento denominado Superquadra Atlântica; o contrato previa cláusula penal moratória de 1% ao mês sobre o valor do imóvel, associada ao prazo de entrega da Unidade Imobiliária, com tolerância e hipóteses de dilação.

O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido, aplicou a multa de 1% ao mês *pro rata die*, de 13/12/2013 a 28/7/2014, reconheceu a mora das construtoras e fixou honorários.

No Tribunal distrital, a apelação das construtoras foi conhecida e desprovida: rejeitou-se preliminares de competência, ilegitimidade passiva e impugnação ao valor da causa; afastou-se a prescrição, aplicando prazo decenal; reconheceu-se que a obrigação de entrega compreendia o empreendimento em sua completude, incluindo áreas comuns; reputou-se cabível a multa contratual pelo atraso das áreas comuns e indevida a redução equitativa, por boa-fé e vedação ao comportamento contraditório; firmou-se que a entrega integral somente ocorreu aos 28/7/2014.

Os embargos de declaração de GONTIJO foram rejeitados, com a explicitação de que não havia contradição ou obscuridade e de que a matéria sobre art. 413 do CC havia sido apreciada, não sendo a via adequada para rediscutir o mérito.

Em seguida, GONTIJO interpôs recurso especial pelas alíneas *a* e *c*, sustentando que o art. 413 do Código Civil (CC) não poderia justificar aplicação de multa sem fato gerador da cláusula 7.3 e apontando dissídio com julgado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ); a Presidência do TJDFT inadmitiu o especial por

Documento eletrônico VDA59364777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:09
Código de Controle do Documento: d5b37800-aa01-4264-872a-bd91f7b5e276

incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ; foi interposto o presente agravo em recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da CF, GONTIJO alegou: **(1)** violação do art. 413 do CC, afirmando que o dispositivo foi utilizado para reduzir uma penalidade inexistente, pois o fato gerador da cláusula 7.3 (atraso na unidade) não ocorreu; **(2)** violação dos arts. 408, 409 e 410 do CC c/c art. 373 do Código de Processo Civil (CPC), ao sustentar a interpretação restritiva da cláusula penal moratória, inaplicável ao atraso apenas de áreas comuns; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial, com paradigma do TJ-RJ em hipótese reputada idêntica, que afastou multa por atraso apenas das áreas comuns.

Houve apresentação de contrarrazões por CÂNDIDO, pugnando pelo não conhecimento do especial pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ e, subsidiariamente, pela manutenção integral do acórdão.

O objetivo recursal é decidir se: (i) houve correta aplicação do art. 413 do CC, podendo-se reduzir penalidade apenas quando existente e exigível; (ii) seria juridicamente possível aplicar a cláusula penal prevista para atraso na unidade autônoma ao atraso exclusivo das áreas comuns; (iii) há dissídio jurisprudencial suficiente a ensejar a uniformização sobre a inaplicabilidade da cláusula penal de atraso da unidade às áreas comuns.

O recurso não comporta acolhimento.

(1) Da alegada violação do art. 413 do CC: redução indevida de penalidade inexistente

GONTIJO pretendeu afastar a incidência da cláusula penal, afirmando que o art. 413 do CC foi aplicado para reduzir uma penalidade inexistente, porque não houve atraso na unidade autônoma, mas apenas nas áreas comuns. Em síntese, invocou que, não ocorrido o fato gerador da cláusula 7.3 (atraso da “Unidade Imobiliária”), inexistiria multa a ser reduzida.

Todavia, melhor sorte não se reserva ao recurso, pois o acórdão estadual fixou premissas fático-contratuais claras: reconheceu a mora pela entrega tardia das áreas comuns, destacou a relevância da infraestrutura de lazer para o condomínio e concluiu pela incidência da cláusula penal pelo período de 13/12/2013 a 28/7/2014, rechaçando, de modo expresso, a redução equitativa com base no art. 413 do CC, por contrariar a boa-fé e a vedação ao comportamento contraditório, tendo em vista que a multa foi livremente estipulada em contrato de adesão e o comprador pagou por usufruto integral do empreendimento (e-STJ, fls. 388/410).

Documento eletrônico VDA59364777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:09
Código de Controle do Documento: d5b37800-aa01-4264-872a-bd91f7b5e276

A revisão dessa conclusão demandaria interpretação de cláusulas contratuais (cláusula 7.3 e definição de Unidade Imobiliária) e revolvimento do conjunto fático-probatório sobre a mora nas áreas comuns e sua equivalência funcional à entrega integral do empreendimento, o que está vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

A jurisprudência desta Corte delimita o âmbito cognitivo do recurso especial quanto à valoração probatória, afastando o revolvimento do acervo fático:

> *A errônea valoração da prova que enseja a incursão desta Corte na questão é a de direito, ou seja, quando decorre de má aplicação de regra ou princípio no campo probatório, e não que se colham novas conclusões acerca dos elementos informativos do processo*
> (AgRg no AREsp n. 424.941/MS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 7/6/2016).

No quadro delineado pelo acórdão, a incidência e a não redução da cláusula penal assentaram-se em fundamentos fáticos e contratuais: atraso comprovado das áreas comuns, expectativa legítima de entrega integral, inexistência de previsão contratual de entrega escalonada e inaplicabilidade da redução equitativa — pontos que o especial pretende reavaliar.

Assim, incide o óbice sumular, impedindo o conhecimento do apelo no ponto.

(2) Dos arts. 408, 409 e 410 do CC e do art. 373 do CPC: interpretação restritiva da cláusula penal e ônus da prova

GONTIJO sustentou que a cláusula penal moratória (arts. 408 a 410 do CC) seria inaplicável ao atraso nas áreas comuns, por interpretação restritiva, e que haveria violação do art. 373 do CPC quanto ao ônus probatório.

Contudo, o recurso não prevalece, na medida em que o acórdão estadual concluiu, com base no contrato e nos elementos dos autos, pela abrangência da obrigação à entrega integral do empreendimento, afirmando a incidência da cláusula penal no período de mora, sob interpretação pró-consumidor (CDC, art. 47) e boa-fé objetiva, repelindo a tese de redução (e-STJ, fls. 388/410).

Rever se a penalidade contratual alcança o atraso das áreas comuns e redefinir o alcance semântico da cláusula 7.3, para restringi-la apenas à unidade privativa, implica nova interpretação de cláusulas contratuais e reexame da moldura fática, atraindo as Súmulas n. 5 e 7/STJ. Nesse sentido, precedente desta Corte:

> *AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE ÁREAS COMUNS. PERSISTÊNCIA DA MORA. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO PROPORCIONAL.*

Documento eletrônico VDA59364777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:09
Código de Controle do Documento: d5b37800-aa01-4264-872a-bd91f7b5e276

> *REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO LEGAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REANÁLISE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL, E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO E AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*
> *1. Não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, ainda que adote fundamentação diversa da pretendida pela parte, decide integralmente a controvérsia. O julgador não está obrigado a refutar, individualmente, cada argumento apresentado pela parte, quando os fundamentos adotados são suficientes para justificar a conclusão da decisão. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, inclusive quanto à redistribuição da sucumbência, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional e rejeitando os embargos de declaração por configurarem nítido inconformismo.*
> *2.* ***A modificação do entendimento do Tribunal de origem sobre a persistência da mora até o presente e sobre a incidência integral da cláusula penal demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.*** *O acórdão recorrido fixou que a mora persistiu apenas até 10/06/2014 e aplicou a cláusula 7.3 de forma proporcional à área comum com fundamento no art. 413 do Código Civil, por haver cumprimento parcial da obrigação.*
> *3. [...].*
> *5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial das rés e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial dos autores.*
> (AREsp n. 2.122.250/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 1º/12/2025, Dje de 9/12/2025 - sem destaque no original)

Quanto ao art. 373 do CPC, não há demonstração de prequestionamento específico. O acórdão assentou que *no mais, desnecessário o exame a respeito da inversão do ônus probatório, pois a prova documental apresentada por ambas as partes se mostrou suficiente à solução da controvérsia*, decidindo o mérito com base nas provas constantes (e-STJ, fls. 388/410).

Ausente debate explícito sobre violação do art. 373, incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e n. 356/STF e a Súmula n. 211/STJ, que obstam o conhecimento da questão federal não enfrentada nas instâncias ordinárias.

A propósito:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. ARTS. 422 E 476 DO CC. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1.* ***Esta Corte de Justiça compreende ser***

Documento eletrônico VDA59364777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:09
Código de Controle do Documento: d5b37800-aa01-4264-872a-bd91f7b5e276

> ***imprescindível que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre os preceitos indicados como violados no apelo nobre, o que não ocorreu na hipótese examinada, mesmo tendo sido opostos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211 do STJ****. (…) 3. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.201.493/GO, DE MINHA RELATORIA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023 - sem destaque no original)

Também se observa deficiência na fundamentação quanto ao ônus probatório, por ausência de demonstração clara de como o art. 373 teria sido vulnerado à luz das premissas do acórdão, atraindo a Súmula n. 284/STF:

> *A teor da Súmula n. 284 do STF, é deficiente a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.*
> (AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.603.061/MG, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022).

(3) Do dissídio jurisprudencial: paradigma do TJ-RJ e prejuízo pela incidência da Súmula n. 7/STJ

GONTIJO apontou dissídio com acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em hipótese reputada idêntica, sustentando afastamento da multa por atraso apenas das áreas comuns.

Mas as alegações não comportam acolhida porque, em verdade, outra linha argumentativa impede o conhecimento pela alínea c: estando a controvérsia assentada em premissas fáticas e contratuais cuja revisão esbarra nas Súmulas n. 5 e 7/STJ, fica prejudicado, por arrastamento, o exame do dissídio jurisprudencial sobre a mesma questão jurídica.

A jurisprudência é categórica:

> *A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*
> (AREsp n. 2.941.452/SC, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJe de 22/8/2025).

No mais, o acórdão recorrido enfrentou a tese central (aplicação da cláusula penal ao atraso das áreas comuns e não redução pelo art. 413), sob diretrizes de boa-fé e proteção do consumidor, de modo suficiente para a solução integral da lide.

Documento eletrônico VDA59364777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:09
Código de Controle do Documento: d5b37800-aa01-4264-872a-bd91f7b5e276

Superar esse enquadramento para alinhar a solução ao paradigma local exigiria cotejo fático-contratual e interpretação de cláusulas, providências incompatíveis com a via especial.

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

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CÂNDIDO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59364777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:09
Código de Controle do Documento: d5b37800-aa01-4264-872a-bd91f7b5e276

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.241.654 / DF

Número Registro: 2026/0157627-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07098566420228070014 7098566420228070014

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
AGRAVANTE	: JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO	: WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVADO	: CANDIDO DE MIRANDA SOARES FILHO
ADVOGADO	: JOAO PAULO DE CARVALHO BIMBATO - DF025438
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

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

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

Documento eletrônico VDA59610874 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 00:57:33
Código de Controle do Documento: 9221ba1b-df9e-4d79-a2be-9248b437e964

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610874 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 00:57:33
Código de Controle do Documento: 9221ba1b-df9e-4d79-a2be-9248b437e964