SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1929268 - SE (2021/0087284-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
OUTRO NOME	:	ALPHAVILLE SPE 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	:	TERRAS ALPHAVILLE SERGIPE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	TERRAS ALPHAVILLE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
		MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
		FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
		JANINNE MACIEL OLIVEIRA DE CARVALHO - PE023078
		ANDREA SOBRAL VILA-NOVA DE CARVALHO - SE002484
		NATÁLIA MONTEIRO CHEADE LINS - SE011139
RECORRIDO	:	MARIA BARROSO VIEIRA
RECORRIDO	:	ERONILDES QUEIROZ VIEIRA
ADVOGADOS	:	ALICE NUNES SOBRAL - SE010240
		BRENO SOBRAL VIEIRA - SE009403D

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, RESCISÃO CONTRATUAL, DEVOLUÇÃO DE VALORES, CLÁUSULA PENAL, DANO MORAL, IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS ANTES DA POSSE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, proferido em apelação cível, que reformou pontualmente a sentença e deu parcial provimento. Incidência das Súmulas n. 83 e 7 do STJ, além dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interpretação contratual e ao revolvimento do conjunto fático-probatório.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual e devolução de quantias c/c indenização por danos morais, envolvendo atraso na entrega de imóvel, nulidade de cláusulas que impõem IPTU e taxas condominiais antes da posse e pretensão indenizatória.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, rescindiu o contrato por culpa das rés, determinou devolução integral em parcela única, aplicou multa de 10%, declarou nulas as cláusulas de IPTU e taxas antes da posse, fixou dano moral e honorários.
4. A Corte de origem manteve a devolução integral em parcela única, a multa

Documento eletrônico VDA57930304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:55:35
Publicação no DJEN/CNJ de 26/06/2026. Código de Controle do Documento: 5bbd4d52-da36-4667-9e71-005a8e68e22b

convencional de 10%, a abusividade das cláusulas de IPTU e taxas condominiais anteriores à posse, reduziu o dano moral para R$ 6.000,00 e fixou juros desde a citação; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se ocorreu caso fortuito/força maior, à luz do art. 393 do CC, com prorrogação contratual por exigências administrativas e chuvas; (ii) saber se houve afronta aos arts. 421 e 422 do CC quanto à força obrigatória dos contratos e à boa-fé objetiva; (iii) saber se é possível a cumulação da cláusula penal compensatória com danos materiais e morais, diante dos arts. 408 e 416, parágrafo único, do CC; (iv) saber se a indenização por dano moral observa o critério do art. 944 do CC; (v) saber se o compromissário comprador responde por taxas condominiais antes da posse, conforme arts. 1.196 e 1.336, I, do CC; (vi) saber se é válida a cláusula que atribui ao comprador o pagamento do IPTU a partir da assinatura, nos termos do art. 34 do CTN; e (vii) saber se o art. 26, VI, da Lei n. 6.766/1979 legitima a cláusula sobre impostos e taxas incidentes sobre o lote.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. As exigências administrativas e eventos ligados à execução do empreendimento configuram fortuito interno, inserido no risco da atividade, não afastando a responsabilidade das recorrentes; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

7. A revisão da cumulação da cláusula penal com perdas e danos demanda interpretação de cláusulas e reexame de fatos, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. A modificação do quantum do dano moral somente ocorre quando ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica; incide a Súmula n. 7 do STJ.

9. O repasse de IPTU e taxas condominiais ao adquirente antes da imissão na posse é abusivo; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a alegação de caso fortuito/força maior decorrente de exigências da Administração, por se tratar de fortuito interno e risco do empreendimento. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame da possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com perdas e danos, por exigir interpretação contratual e revolvimento fático. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão do quantum indenizatório por dano moral quando não ínfimo ou exorbitante. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para reconhecer abusivo o repasse de IPTU e taxas condominiais ao adquirente antes da imissão na posse."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 393, 408, 416, parágrafo único, 421, 422, 944, 1.196 e 1.336, I; CTN, art. 34; Lei n. 6.766/1979, art. 26, VI; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11), 489, § 1º, IV e VI, e 1.022; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1519775/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1296779/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/6/2020; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1974849/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em

Documento eletrônico VDA57930304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:55:35
Publicação no DJEN/CNJ de 26/06/2026. Código de Controle do Documento: 5bbd4d52-da36-4667-9e71-005a8e68e22b

16/9/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2511460/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/2/2025.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA57930304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:55:35
Publicação no DJEN/CNJ de 26/06/2026. Código de Controle do Documento: 5bbd4d52-da36-4667-9e71-005a8e68e22b

RECURSO ESPECIAL Nº 1929268 - SE(2021/0087284-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
OUTRO NOME	:	ALPHAVILLE SPE 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	:	TERRAS ALPHAVILLE SERGIPE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	:	TERRAS ALPHAVILLE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806 JANINNE MACIEL OLIVEIRA DE CARVALHO - PE023078 GILBERTO SAMPAIO V. N. DE CARVALHO - SE002829D ANDREA SOBRAL VILA-NOVA DE CARVALHO - SE002484D FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201D NATÁLIA MONTEIRO CHEADE LINS - SE011139D
RECORRIDO	:	MARIA BARROSO VIEIRA
RECORRIDO	:	ERONILDES QUEIROZ VIEIRA
ADVOGADOS	:	ALICE NUNES SOBRAL - SE010240 BRENO SOBRAL VIEIRA - SE009403D

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, RESCISÃO CONTRATUAL, DEVOLUÇÃO DE VALORES, CLÁUSULA PENAL, DANO MORAL, IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS ANTES DA POSSE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, proferido em apelação cível, que reformou pontualmente a sentença e deu parcial provimento. Incidência das Súmulas n. 83 e 7 do STJ, além dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interpretação contratual e ao revolvimento do conjunto fático-probatório.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual e devolução de quantias c/c indenização por danos morais, envolvendo atraso na entrega de imóvel, nulidade de cláusulas que impõem IPTU e taxas condominiais antes da posse e pretensão indenizatória.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, rescindiu o contrato por culpa das rés, determinou devolução integral em parcela única, aplicou multa de 10%, declarou nulas as cláusulas de IPTU e taxas antes da posse,

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

fixou dano moral e honorários.
4. A Corte de origem manteve a devolução integral em parcela única, a multa convencional de 10%, a abusividade das cláusulas de IPTU e taxas condominiais anteriores à posse, reduziu o dano moral para R$ 6.000,00 e fixou juros desde a citação; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se ocorreu caso fortuito/força maior, à luz do art. 393 do CC, com prorrogação contratual por exigências administrativas e chuvas; (ii) saber se houve afronta aos arts. 421 e 422 do CC quanto à força obrigatória dos contratos e à boa-fé objetiva; (iii) saber se é possível a cumulação da cláusula penal compensatória com danos materiais e morais, diante dos arts. 408 e 416, parágrafo único, do CC; (iv) saber se a indenização por dano moral observa o critério do art. 944 do CC; (v) saber se o compromissário comprador responde por taxas condominiais antes da posse, conforme arts. 1.196 e 1.336, I, do CC; (vi) saber se é válida a cláusula que atribui ao comprador o pagamento do IPTU a partir da assinatura, nos termos do art. 34 do CTN; e (vii) saber se o art. 26, VI, da Lei n. 6.766/1979 legitima a cláusula sobre impostos e taxas incidentes sobre o lote.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. As exigências administrativas e eventos ligados à execução do empreendimento configuram fortuito interno, inserido no risco da atividade, não afastando a responsabilidade das recorrentes; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

7. A revisão da cumulação da cláusula penal com perdas e danos demanda interpretação de cláusulas e reexame de fatos, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. A modificação do quantum do dano moral somente ocorre quando ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica; incide a Súmula n. 7 do STJ.

9. O repasse de IPTU e taxas condominiais ao adquirente antes da imissão na posse é abusivo; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a alegação de caso fortuito/força maior decorrente de exigências da Administração, por se tratar de fortuito interno e risco do empreendimento. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame da possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com perdas e danos, por exigir interpretação contratual e revolvimento fático. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão do quantum indenizatório por dano moral quando não ínfimo ou exorbitante. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para reconhecer abusivo o repasse de IPTU e taxas condominiais ao adquirente antes da imissão na posse."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 393, 408, 416, parágrafo único, 421, 422, 944, 1.196 e 1.336, I; CTN, art. 34; Lei n. 6.766/1979, art. 26, VI; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11), 489, § 1º, IV e VI, e 1.022; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1519775/SP , relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

22/6/2020; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1296779/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/6/2020; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1974849/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2511460/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/2/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e por TERRAS ALPHAVILLE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe em apelação nos autos de ação de rescisão contratual e devolução de quantias c/c indenização por danos morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 349):

> Apelação Cível – Ação de Rescisão Contratual e Devolução de Quantias c/c Indenização por Danos Morais – Atraso de obras – Fato evidenciado nos autos – Caso fortuito não configurado – Exigências do ente público que não devem ser imputadas ao consumidor, mas assumidas pelas empresas requeridas como risco inerente ao seu empreendimento – Devolução do valor pago de forma integral e em parcela única - Multa convencional (10%) – Aplicação nos termos do contrato – Responsabilidade das demandadas pelo pagamento do IPTU e taxas condominiais anteriores à entrega da obra - Sentença reformada pontualmente, tão somente para reduzir o dano moral de R$10.000,00 para R$6.000,00 – Termo inicial de incidência dos juros – Citação - Recurso conhecido e parcialmente provido – Votação unânime.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 724):

> Embargos Declaratórios — Inexistência de vícios no julgado — Não enquadramento nas hipóteses do art. 1022 do CPC - Inalterabilidade da decisão embargada — Embargos declaratórios para fins de prequestionamento que somente se admitem quando presentes alguma das hipóteses do art. 1022 do NCPC - Não obrigatoriedade de referência acerca de todas as questões suscitadas pelas partes — A previsão do art. 489, §1°, IV, do CPC/2015 significa que o julgador deve

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

> enfrentar apenas as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida — Julgado que não padece do vicio de ausência de fundamentação, nos termos do art. 489, §1°, VI, do CPC — Recurso conhecido e improvido.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 393 do Código Civil, porque sustenta ocorrência de caso fortuito/força maior, com base em cláusula contratual que prevê dilação do prazo por demora dos órgãos públicos e chuvas intensas, excluindo responsabilidade pelo atraso;

b) 421 e 422 do Código Civil, pois afirma que a decisão contrariou a força obrigatória dos contratos e a boa-fé objetiva ao desconsiderar cláusulas que distribuem riscos do empreendimento e preveem extensão de prazo por eventos alheios às recorrentes;

c) 408 e 416, parágrafo único, do Código Civil, porquanto defende a impossibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com perdas e danos materiais e morais, na ausência de convenção expressa e de prova de prejuízo excedente;

d) 944 do Código Civil, visto que requer observância ao critério de extensão do dano e proporcionalidade na indenização por dano moral;

e) 1.196 e 1.336, I, do Código Civil, porque entende ser legítima a responsabilidade do compromissário comprador por taxas condominiais e, após a posse, pelas despesas do condomínio;

f) 34 do Código Tributário Nacional, pois sustenta a validade de cláusula que atribui ao promitente comprador a responsabilidade pelo IPTU a partir da assinatura, uma vez que contribuinte é o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título; e

g) 26, VI, da Lei n. 6.766/1979, visto que o contrato de loteamento pode indicar o responsável pelo pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o lote, legitimando a cláusula contratual correspondente.

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconheça a ocorrência de caso fortuito/força maior no atraso da entrega, afaste a rescisão contratual e a multa de 10%, valide a cláusula que atribui ao compromissário comprador o pagamento de IPTU e taxas conforme o contrato, e afaste a cumulação de cláusula penal compensatória com indenização por danos materiais e morais. Requer ainda que se mantenha apenas a condenação por danos morais, caso não se afaste integralmente as condenações, sem cumulação com cláusula penal.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 562.

O recurso especial foi admitido, com seguimento determinado (fl. 576).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual e devolução de quantias c/c indenização por danos morais em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato por atraso na entrega do imóvel, a devolução integral dos valores pagos em parcela única, a declaração de nulidade de cláusulas que atribuem ao comprador o pagamento de IPTU e taxas condominiais antes da posse e a condenação por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato por culpa das rés, condenou à devolução integral em parcela única, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção pelo INPC desde cada pagamento, aplicou multa de 10% sobre o preço atualizado, declarou nulas as cláusulas de IPTU e taxas condominiais antes da posse, fixou danos

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

morais em R$ 10.000,00 com juros de 1% ao mês desde o escoamento do prazo e correção pelo INPC desde a publicação, e fixou honorários em 10%, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

A Corte estadual reformou pontualmente a sentença para reduzir o valor dos danos morais para R$ 6.000,00, manteve a devolução integral em parcela única, a multa convencional de 10%, a abusividade das cláusulas de IPTU e taxas condominiais anteriores à posse, e fixou o termo inicial dos juros de mora na citação.

I - Art. 393 do Código Civil e 421 e 422 do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega caso fortuito/força maior por demora administrativa e chuvas, sustentando prorrogação contratual legítima e ausência de inadimplemento.

A Corte estadual concluiu que o atraso, mesmo após prazo de tolerância, não pode ser enquadrada em caso fortuito (externo)/força maior, pois "a simples alegação referente à não liberação do “habite-se” em tempo hábil não tem o condão de afastar a responsabilidade das recorrentes na entrega da posse do imóvel dentro do prazo acordado", pois "está inserida no risco do empreendimento, não podendo ser repassada ao consumidor, ou utilizado como motivação para isentá-las do atraso na entrega do empreendimento" (fls. 350-351).

Admitidas as premissas fáticas assentadas no acórdão de origem, observa-se que o tribunal *a quo* decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que questões ligadas à relação do empreendimento e exigências da Administração Pública que possam atrasar fazem parte dos riscos inerentes à atividade empresarial de construção civil, caracterizando-se como fortuito interno. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

DE INDENIZAÇÃO. IMÓVEL ENTREGUE SEM A VAGA DE GARAGEM PREVISTA NO CONTRATO . RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. **ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO. TOMBAMENTO PARCIAL DE ÁREA DO EMPREENDIMENTO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CARACTERIZADA**. FORTUITO INTERNO. RISCO DA ATIVIDADE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO . **1. "O fortuito interno, entendido como o fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso de problemas na instalação das fundações do edifício, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e os riscos do empreendimento" (AgInt no AREsp 942.798/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe de 24/04/2019)** . **2. A circunstância de que a alteração do projeto original do imóvel teria decorrido do tombamento de parte da área do empreendimento não pode ser invocada para eximir a responsabilidade da vendedora perante o comprador, pois constitui fortuito interno, inserindo-se nos riscos inerentes à atividade empresarial de construção civil.** 3. A entrega de produto diferente do contrato, no caso, de imóvel sem a respectiva vaga de garagem prevista no contrato, enseja reparação proporcional ou o desfazimento do negócio . 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1519775 SP 2019/0165381-1, relator. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/06/2020, DJe de 01/07/2020.)

Assim, incide no caso o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

II - Arts. 408 e 416, parágrafo único, do Código Civil

A parte alega que a cláusula penal compensatória não pode ser cumulada com indenização por danos materiais e morais sem convenção e prova de prejuízo excedente.

O acórdão recorrido manteve a multa convencional de 10% pela infração contratual e reconheceu a responsabilidade civil pelo atraso, reduzindo apenas o dano moral (fl. 354).

O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos. Assim, a revisão do entendimento quanto à possibilidade de cumulação da cláusula penal com perdas e danos demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial. A propósito:

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. CONFIGURADA A PRESTAÇÃO JURISDICIONAL . P **OSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA COM PERDAS E DANOS. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N . 5 E 7 DO STJ**. QUESTÕES SUSCITADAS EM MOMENTO POSTERIOR À INTERPOSIÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA . DECISÃO MANTIDA. 1. Configurada a devida prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. **2 . O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela recorrente, quanto à possibilidade de cumulação da cláusula penal com perdas e danos, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial .** 4. Não é possível a cumulação da cláusula penal compensatória com perdas e danos. Precedentes. 5 . "Na linha dos precedentes do STJ, os argumentos apresentados em momento posterior à interposição do recurso especial não são passíveis de conhecimento por importar inovação recursal, indevida em virtude da preclusão consumativa" (AgInt no REsp n. 1.800.525/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 3/6/2019) . 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1296779 SP 2018/0119560-8, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado en 01/06/2020, DJe de 05/06/2020.)

III - Art. 944 do Código Civil

A parte recorrente sustenta desproporcionalidade do dano moral, requerendo observância da extensão do dano.

A Corte estadual reduziu o valor dos danos morais de R$ 10.000,00 para R$ 6.000,00, por critérios de razoabilidade e proporcionalidade, com fundamento no contexto fático do atraso e parâmetros jurisprudenciais (fl. 354). É entendimento pacífico no âmbito desta Corte o de que a revisão da compensação por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado for

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

exorbitante ou ínfimo, fora dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, não sendo o caso dos autos, em que fora, inclusive, reduzido o valor fixado, em favor do recorrente, para R$ 6.000,00.

A propósito:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLANO DE SAÚDE . MEDICAMENTO PARA TRATAMENTO DE CÂNCER. COBERTURA OBRIGATÓRIA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALOR DENTRO DOS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE . REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ 1 . O entendimento jurisprudencial desta Corte firmou orientação no sentido de que o descumprimento contratual, por si só, não configura dano extrapatrimonial passível de ser indenizado, exceto quando, do exame do caso concreto, ficar configurada situação excepcional que tenha violado direito personalíssimo da parte. 2. A revisão da compensação por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado for exorbitante ou ínfimo, fora dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade. Salvo essas hipótese, incide a Súmula n . 7/STJ. Agravo interno improvido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1974849 SP 2021/0365978-7, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/09/2024, DJe de 18/09/2024.)

Assim, incide no caso o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Arts. 1.196 e 1.336, I, do Código Civil, 34 do Código Tributário Nacional e 26, VI, da Lei n. 6.766/1979

Argumenta a validade de cláusulas que atribuem ao promitente comprador o pagamento de IPTU e taxas desde a assinatura. O acórdão recorrido reputou abusiva a cobrança antes da posse ou escritura definitiva e destacou o fato gerador do IPTU, apontando que os autores não foram imitidos na posse; por isso, não poderiam arcar com IPTU e taxas (fls. 351-352).

As conclusões do acórdão recorrido se mostram consonantes com a jurisprudência desta Corte Superior, a qual entende que a transferência, pela

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

construtora, de despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel, anteriores à imissão na posse do bem, revela-se abusiva. Assim, incidente o óbice d Súmula n. 83 do STJ. Confira-se:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1 .022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÕES PACTUADAS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL . INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO PROTELATÓRIO. REEXAME . IMPOSSIBILIDADE. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. REPASSE AO ADQUIRENTE ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Não há ofensa aos arts. 489, § 1º, III, IV e V, e 1.022, II, do CPC quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente . 2. Rever a conclusão do tribunal a quo de que a inexistência de notificação do comprador para o pagamento do saldo residual demonstra que a vendedora tinha ciência da existência de hipoteca pendente gravando o imóvel e que isso impossibilitou o comprador de firmar financiamento para quitação do saldo devedor implica interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. **3 . A transferência, pela construtora, de despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel, anteriores à imissão na posse do bem, é abusiva. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.** 4 . Não evidenciado o intuito protelatório dos embargos de declaração, impõe-se o afastamento da multa aplicada com fundamento no art. 1.026, § 2º, do CPC. 5 . Agravo interno parcialmente provido. Agravo conhecido e recurso especial parcialmente conhecido e provido para afastar a penalidade do art. 1.026, § 2º, do CPC. (AgInt no AgInt no AREsp n. 2511460 SP 2023/0429806-5, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/02/2025, DJEN de 19/02/2025.)

V - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57066344 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:38
Código de Controle do Documento: 9ca360fc-be07-4355-9aa0-83b76b9cda85

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.929.268 / SE

Número Registro: 2021/0087284-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00438740620168250001 438740620168250001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
OUTRO NOME	: ALPHAVILLE SPE 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE	: TERRAS ALPHAVILLE SERGIPE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
OUTRO NOME	: TERRAS ALPHAVILLE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
	MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
	FRANCISCO TELES DE MENDONÇA NETO - SE007201
	JANINNE MACIEL OLIVEIRA DE CARVALHO - PE023078
	ANDREA SOBRAL VILA-NOVA DE CARVALHO - SE002484
	NATÁLIA MONTEIRO CHEADE LINS - SE011139
RECORRIDO	: MARIA BARROSO VIEIRA
RECORRIDO	: ERONILDES QUEIROZ VIEIRA
ADVOGADOS	: ALICE NUNES SOBRAL - SE010240
	BRENO SOBRAL VIEIRA - SE009403D

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL

Documento eletrônico VDA57902112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 01:38:28
Código de Controle do Documento: 929b092c-0b40-4138-891f-190c54fe03cb

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57902112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 01:38:28
Código de Controle do Documento: 929b092c-0b40-4138-891f-190c54fe03cb