



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1934152 - SP (2021/0116119-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **GAFISA SPE-123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268**
: **RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574**
RECORRIDO : **MARIA APARECIDA SGANSERLA**
ADVOGADO : **ANGELA GOMES DE LIMA SILVA - SP237290**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LUCROS CESSANTES. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. MULTA DIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e lucros cessantes, proposta por adquirente de unidade imobiliária contra construtora, em razão de atraso na entrega do imóvel e vícios construtivos que impossibilitaram sua utilização. Pedido de realização de reparos, ressarcimento de despesas condominiais e IPTU, e indenização por lucros cessantes.

II. Questão em discussão

2. Quatro pontos são objeto de análise: (I) se a responsabilidade civil da construtora pelos vícios construtivos foi corretamente reconhecida; (II) se a condenação por lucros cessantes é válida mesmo sem comprovação de prejuízo efetivo; (III) se o ressarcimento das despesas condominiais e do IPTU é devido, diante da impossibilidade de uso do imóvel; (IV) se a multa diária pode ser excluída ou limitada, em razão do cumprimento parcial da obrigação de fazer.

III. Razões de decidir

3. A responsabilidade civil da construtora foi corretamente reconhecida com base em laudo pericial que comprovou os vícios construtivos e a necessidade de reparos adicionais. A análise da matéria encontra óbice na Súmula 7/STJ, que veda o reexame de provas.

4. A condenação por lucros cessantes é válida, pois as infiltrações impediram o uso do imóvel, sendo os lucros cessantes presumidos. A jurisprudência do STJ admite a presunção de danos em casos de impossibilidade de fruição do bem.

5. O ressarcimento das despesas condominiais e do IPTU é devido, considerando que a autora não deu causa à impossibilidade de uso do imóvel. A jurisprudência do STJ estabelece que tais despesas são de responsabilidade da construtora até a efetiva entrega do imóvel em condições de uso.

6. A multa diária tem por finalidade compelir o cumprimento integral da obrigação de fazer e pode ser revista pelo Juízo de origem, conforme o art. 537, § 1º, do CPC.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 16 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1934152 - SP (2021/0116119-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : GAFISA SPE-123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
RECORRIDO : MARIA APARECIDA SGANSERLA
ADVOGADO : ANGELA GOMES DE LIMA SILVA - SP237290

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LUCROS CESSANTES. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. MULTA DIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e lucros cessantes, proposta por adquirente de unidade imobiliária contra construtora, em razão de atraso na entrega do imóvel e vícios construtivos que impossibilitaram sua utilização. Pedido de realização de reparos, ressarcimento de despesas condominiais e IPTU, e indenização por lucros cessantes.

II. Questão em discussão

2. Quatro pontos são objeto de análise: (I) se a responsabilidade civil da construtora pelos vícios construtivos foi corretamente reconhecida; (II) se a condenação por lucros cessantes é válida mesmo sem comprovação de prejuízo efetivo; (III) se o ressarcimento das despesas condominiais e do IPTU é devido, diante da impossibilidade de uso do imóvel; (IV) se a multa diária pode ser excluída ou limitada, em razão do cumprimento parcial da obrigação de fazer.

III. Razões de decidir

3. A responsabilidade civil da construtora foi corretamente reconhecida com base em laudo pericial que comprovou os vícios construtivos e a necessidade de reparos adicionais. A análise da matéria encontra óbice na Súmula 7/STJ, que veda o reexame de provas.

4. A condenação por lucros cessantes é válida, pois as infiltrações impediram o uso do imóvel, sendo os lucros cessantes presumidos. A jurisprudência do STJ admite a presunção de danos em casos de impossibilidade de fruição do bem.

5. O ressarcimento das despesas condominiais e do IPTU é devido, considerando que a autora não deu causa à impossibilidade de uso do imóvel. A jurisprudência do STJ estabelece que tais despesas são de responsabilidade da construtora até a efetiva entrega do imóvel em condições de uso.

6. A multa diária tem por finalidade compelir o cumprimento integral da obrigação de fazer e pode ser revista pelo Juízo de origem, conforme o art. 537, § 1º, do CPC.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GAFISA SPE 123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, fundamentado no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. LUCROS CESSANTES. DESPESAS CONDOMINIAIS. MULTA DIÁRIA. Prova pericial que constatou que as infiltrações decorrem de vícios na construção. Carência de reparos suplementares. Lucros cessantes. Presumidos. As infiltrações impediram a autora de usufruir do imóvel. Despesas condominiais e IPTU. As despesas de condomínio e IPTU são devidas, em regra, pelo condômino, isto é, o dono da coisa em condomínio. Ainda que seja da autora a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais (e IPTU) a partir da entrega da unidade imobiliária, deve ser compreendido que a posse ficou prejudicada em razão da necessidade de reforma, razão porque o bem deve ser considerado efetivamente entregue a partir da conclusão das obras de reparos. Astreintes. A multa cominatória não faz coisa julgada material, podendo ser revista a qualquer momento, caso se revele insuficiente ou excessiva. Art. 537, §1º, CPC. Recurso desprovido.” (e-STJ, fls. 567-574)

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(I) Artigos 186 e 927 do Código Civil, pois teria sido indevidamente reconhecida a responsabilidade civil da recorrente pelos vícios construtivos, uma vez que os reparos já teriam sido realizados e as infiltrações remanescentes decorreriam de fatores externos, como a ausência de contrapiso no imóvel da recorrida e o estado de abandono da loja superior;

(II) Artigos 402 e 403 do Código Civil, pois a condenação ao pagamento de lucros cessantes seria indevida, já que não haveria comprovação de prejuízo efetivo, sendo insuficiente a presunção de danos para justificar a indenização;

(III) Artigos 1.315 e 1.336, I, do Código Civil, e artigos 9º e 12 da Lei 4.591/64, pois a obrigação de ressarcir despesas condominiais e IPTU não encontraria amparo legal, considerando que tais despesas seriam de responsabilidade do proprietário do imóvel, independentemente de sua utilização;

(IV) Artigo 537, § 1º, II, do Código de Processo Civil, pois a multa diária arbitrada para o caso de descumprimento da obrigação de fazer deveria ser excluída ou limitada, considerando o cumprimento parcial da obrigação de fazer e a possibilidade de enriquecimento sem causa da recorrida.

Foram apresentadas contrarrazões pela recorrida, Maria Aparecida Sganserla, às fls. 600-610 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Maria Aparecida Sganserla ajuizou ação de obrigação de fazer com pedido de tutela provisória de urgência, cumulada com indenização por danos materiais, em face de Gafisa SPE 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda. A autora alegou ter adquirido uma unidade no empreendimento “Golden Office”, a qual foi entregue com atraso e apresentava vícios construtivos, como infiltrações, que inviabilizaram o uso do imóvel. Em razão disso, afirmou não ter conseguido instalar seu comércio no local, arcando com despesas condominiais e IPTU sem usufruir do bem, além de ter contratado depósito para guardar seus pertences. Requereu, assim, a realização dos reparos necessários, indenização por lucros cessantes e ressarcimento das despesas condominiais, IPTU e aluguel do depósito.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a ré à realização dos reparos necessários para cessar as infiltrações, ao pagamento de lucros cessantes no valor de 0,5% do contrato mensalmente desde agosto de 2015 até a conclusão das obras, e ao ressarcimento das despesas condominiais e de IPTU no mesmo período, desde que comprovadas. Fixou-se multa diária de R\$ 500,00 para o caso de descumprimento da obrigação de fazer. O pedido de ressarcimento pelo aluguel do depósito foi rejeitado por ausência de nexo causal. A

sucumbência foi distribuída de forma recíproca, cabendo à ré 75% das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, e à autora os 25% restantes (e-STJ, fls. 483-492).

O acórdão recorrido negou provimento à apelação da ré, mantendo integralmente a sentença. Destacou-se que os vícios construtivos foram comprovados por perícia e que as infiltrações impediram a autora de usufruir do imóvel, justificando a condenação por lucros cessantes e o ressarcimento das despesas condominiais e de IPTU. Quanto à multa diária, entendeu-se que esta poderia ser revista pelo Juízo de origem em sede de execução, mantendo-se, contudo, o valor fixado em primeiro grau (e-STJ, fls. 567-574).

No Recurso Especial, a Gafisa SPE 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda. aponta violação aos arts. 186, 402, 403, 927, 1.315 e 1.336, I, do Código Civil, bem como aos arts. 9º e 12 da Lei 4.591/64. Sustenta ausência de responsabilidade civil pelos vícios construtivos, alegando que os reparos já teriam sido realizados e que as infiltrações remanescentes decorreriam de fatores externos. Argumenta que a condenação por lucros cessantes seria indevida por ausência de comprovação de prejuízo efetivo e que as despesas condominiais e de IPTU seriam de responsabilidade do proprietário. Por fim, requer a exclusão ou limitação da multa diária, alegando cumprimento parcial da obrigação de fazer (e-STJ, fls. 578-595).

Pois bem. Quanto à alegada violação aos artigos 186, 402, 403 e 927 do Código Civil, observa-se que o acórdão recorrido se fundamentou nos seguintes termos:

“Para dirimir a controvérsia foi realizada perícia no imóvel, com a seguinte conclusão:

‘1) O réu executou reformas a pedido da autora e a princípio teria resolvido todos os problemas como seria de se considerar pelo laudo às fls. 240-249

2) Entretanto durante a perícia constatamos que estas infiltrações retornaram. A esquadria da fachada está no mesmo nível do piso externo e por isso a água da chuva entra na loja. Foi realizada uma canaleta em frente à fachada da loja mas sem elevar o piso onde a esquadria está instalada, logo a água da chuva que escorre pelos vidros se deposita aos pés da esquadria por onde entra na loja.

3) As infiltrações do teto são originadas na loja 18 do piso superior que também sofre com problemas de infiltração pela esquadria.

A umidade se acumula no piso da loja 18 e encontra caminho até a loja 44. Não foi possível entrar na loja 18 para procurar por outros pontos de infiltração. Será necessário impermeabilizar o piso da loja 18.’ (fls. 378/379)

Em resposta aos quesitos números 2 e 3 da autora, o perito afirmou que ‘De acordo com perícia realizada no local a sala comercial apresenta diversos pontos de infiltração decorrentes de vício construtivo como detalhado no laudo pericial.’ (fl. 380).

Destarte, inegável o vício construtivo, bem como a necessidade de reparos suplementares para extirpar de vez as infiltrações sofridas no imóvel da autora. É certo, ademais, que as infiltrações impediram a autora de usufruir do imóvel, de modo que os lucros cessantes são presumidos.” (e-STJ, fls. 571-572).

Assim, ao reconhecer a responsabilidade da parte recorrente e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, o Tribunal de origem baseou-se no laudo pericial citado. A análise da matéria, portanto, encontra óbice na Súmula 7/STJ, por demandar reexame de elementos fático-probatórios. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INTERPOSIÇÃO DO RECURSO VIA CORREIO. DATA DA POSTAGEM. AÇÃO INDENIZATÓRIA. FORNECIMENTO DE CONCRETO PARA UTILIZAÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL. BAIXA RESISTÊNCIA DO PRODUTO. VALIDADE DA PROVA PERICIAL. ALTERAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.1. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, nos termos do art. 1.003, § 4º, do CPC/2015, a tempestividade do recurso interposto por via postal é aferida pela data da postagem nos correios, razão pela qual a decisão agravada merece ser reconsiderada.2. No caso, o eg. Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, nos documentos, laudo pericial e contraprova, exerceu seu juízo de valor quanto às características do produto. Dessa forma, alterar as conclusões do acórdão recorrido encontra óbice na Súmula 7 do STJ.3. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.(AgInt no AREsp n. 1.802.044/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 17/11/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. IMÓVEL. CONSTRUÇÃO REGULAR. VAZAMENTO E INFILTRAÇÃO DE ÁGUA E ESGOTO. LAUDO PERICIAL. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.1. O Tribunal de origem, com fundamento em laudo pericial e provas documentais trazidas aos autos, reconheceu a regularidade da construção do imóvel e a inexistência de vazamento e infiltração de água e esgoto provenientes da propriedade vizinha. 2. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste

Pretório. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.697.083/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/9/2020, DJe de 20/10/2020.)

Quanto à alegada violação aos artigos 1.315 e 1.336, I, do Código Civil e aos artigos 9º e 12 da Lei 4.591/64, sob o argumento de que o pagamento das taxas condominiais e do IPTU não deveria ser ressarcido, destaca-se que, conforme jurisprudência do STJ:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL. LEI N. 6.766/79, QUE PREVÊ ATRASO DE ATÉ QUATRO ANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. LOTE NÃO EDIFICADO. POSSIBILIDADE. REVISÃO DE DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. IPTU DEVIDO PELO AGRAVANTE ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE PELOS COMPRADORES.

1. Alegação de que o contrato é regido pela Lei n. 6.766/79 e, por isso, as partes estariam cientes de que o prazo previsto para a entrega das obras seria de quatro anos. Questão não debatida nas instâncias ordinárias, incidindo a Súmula n. 211/STJ. 2. A jurisprudência desta Segunda Seção é pacífica ao definir que, em caso de atraso na entrega de bem imóvel, os lucros cessantes são presumidos. Precedentes 3. No tocante à condenação de pagamento por danos morais, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que "o valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante". Precedentes. 4. As despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.975.034 /SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023 , DJe de 27/9/2023- g.n.)

Embora o caso dos autos não se enquadre exatamente na hipótese acima, há similaridade, pois, conforme consta no acórdão recorrido, a parte autora ficou impedida de usufruir do imóvel:

“Ademais, mesmo sem poder usufruir do imóvel em razão das infiltrações, a adquirente arcou com as despesas de condomínio e IPTU a partir da entrega das chaves.

Destarte, de rigor o ressarcimento das aludidas despesas a partir de agosto de 2015 (entrega das chaves) até a reparação dos vícios reclamados, a se apurar em liquidação de sentença.” (e-STJ, fl. 574)

Assim, o acórdão deve ser mantido quanto à responsabilidade da construtora pelo ressarcimento das despesas condominiais e do IPTU, considerando que a parte agravante não deu causa às infiltrações e não deve ser obrigada a arcar com tais encargos sem poder usufruir do imóvel. Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM RESSARCIMENTO, INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IPTU. RESPONSABILIDADE DOS ADQUIRENTES SOMENTE APÓS A IMISSÃO NA POSSE. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PREVISÃO CONTRATUAL AFASTANDO A RESPONSABILIDADE EM PERÍODO ANTERIOR. MODIFICAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente", tendo em vista que, "apesar do IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitidos na posse" (AgInt no REsp 1.697.414/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe de 15/12/2017). 2. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ. 3. Ademais, a pretensão de modificar o entendimento firmado, no tocante à existência de estipulação contratual afastando a responsabilidade dos adquirentes sobre o IPTU, referente aos períodos que antecederam a posse no imóvel, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.067.538/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

No que tange à violação ao artigo 537, *caput* e § 1º, I, do CPC, a recorrente requer a exclusão ou diminuição da multa diária, alegando cumprimento parcial da obrigação.

O Tribunal de origem, ao analisar o pedido, entendeu pela manutenção da multa fixada, nos seguintes termos:

“Por fim, o objetivo da fixação de astreinte não é obrigar a parte ao pagamento do valor da multa, mas fazer com que cumpra a obrigação que lhe foi imposta.

Para que a multa cominatória não incida, basta o atendimento da ordem judicial. Assim, o questionamento a respeito do valor arbitrado pode ser interpretado como cogitação administrativa de descumprimento.

Dentro desse parâmetro, recomenda-se a manutenção da multa diária como fixada em primeiro grau, para que o inadimplemento não seja opção viável

Não bastasse, vale ressaltar que o § 1º do artigo 537 do CPC autoriza o julgador a modificar o valor, a periodicidade da multa, ou excluí-la, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva, sempre com o objetivo de compelir o devedor a realizar a prestação devida.

Tal verificação será feita eventualmente pelo juízo de origem, no caso de execução de multa por descumprimento de ordem judicial, sem prejuízo da adoção de outras medidas mais pertinentes ao fim almejado.” (e-STJ, fl. 575)

Acertado o entendimento, pois a multa pode ser revista a qualquer tempo, inclusive pelo Juízo de origem, no momento da execução. Conforme jurisprudência desta Corte, é possível a alteração do valor das astreintes quando se tornar insuficiente ou excessiva, independentemente da discussão sobre parcelas vencidas e vincendas. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE. 1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, I e II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. 2. Consoante entendimento desta Corte Superior, é possível a alteração do valor das astreintes quando se tornar insuficiente ou excessiva, inclusive de ofício, em atenção aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Precedentes. 2.1. A decisão que arbitra astreintes não faz coisa julgada material, visto que é apenas um meio de coerção indireta ao cumprimento do julgado, podendo ser modificada a requerimento da parte ou de ofício, para aumentar ou diminuir o valor da multa ou, ainda, para suprimi-la. Precedentes. 2.2. O art. 537, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 não se restringe somente à multa vincenda, pois, enquanto houver discussão acerca do montante a ser pago a título da multa cominatória, não há falar em multa vencida. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n.

2.558.173/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024.)

No mesmo sentido: AgInt no REsp 1.846.874/SP (Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 8/10/2020); e AREsp 2.824.185 (Ministro Raul Araújo, DJEN de 28/04/2025).

No caso dos autos, a multa foi fixada em R\$ 500,00 por dia enquanto as obras não forem concluídas. Todavia, conforme consta no próprio recurso, houve apenas cumprimento parcial da obrigação.

Logo, considerando que a obrigação não foi integralmente cumprida, o acórdão não merece alteração nesse ponto, pois a multa visa compelir o cumprimento integral da obrigação. Eventual excesso deverá ser analisado após o cumprimento total da obrigação.

Ademais, a análise de eventual excesso neste momento demandaria reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial. Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários sucumbenciais recursais para 13% sobre o valor da condenação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.934.152 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0116119-2

Número de Origem:
10078602520168260309

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GAFISA SPE-123 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

RECORRIDO : MARIA APARECIDA SGANSERLA

ADVOGADO : ANGELA GOMES DE LIMA SILVA - SP237290

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025