



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1940838 - SP (2021/0163040-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477
RECORRIDO : IVO GABRIEL MOREIRA
ADVOGADO : ADRYANO GOMES DE AMORIM MAN - SP216960

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONVERSÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS. DANOS MORAIS E MATERIAIS. RESPONSABILIDADE POR DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve sentença de parcial procedência em ação indenizatória por danos materiais e morais decorrentes do atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda.

2. A sentença declarou inexigível a multa contratual, determinou a conversão da obrigação de entrega das chaves em perdas e danos, em razão da venda do imóvel a terceiros, e condenou a recorrente à devolução integral do preço pago, com acréscimos de juros e correção monetária, além de indenizações por danos materiais, lucros cessantes e danos morais, estes fixados em R\$ 25.000,00. A recorrente foi também condenada por litigância de má-fé e ao pagamento de honorários advocatícios de 20% sobre o valor da condenação.

3. O acórdão recorrido afastou a tese de julgamento *extra petita*, reconheceu o atraso na entrega do imóvel e a alienação do bem a terceiros como condutas ilícitas, confirmando a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, bem como as condenações por danos morais, lucros cessantes e despesas condominiais e de IPTU.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Quatro questões são objeto de análise: (I) se a condenação por lucros cessantes configura julgamento *extra petita*; (II) se a condenação por danos morais foi

desproporcional; (III) se o recorrido se desincumbiu do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, especialmente quanto aos lucros cessantes e danos materiais; (IV) se a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais deveria prevalecer conforme cláusula contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A condenação por lucros cessantes decorreu da impossibilidade de entrega das chaves, por culpa exclusiva da recorrente, que vendeu o imóvel a terceiros, estando amparada nas particularidades do caso concreto e na interpretação lógico-sistemática da petição inicial, não configurando julgamento *extra petita*.

6. A conversão da obrigação de fazer em perdas e danos é autorizada pelo art. 499 do CPC/2015, independentemente de pedido expresso, conforme jurisprudência pacífica do STJ.

7. A revisão do valor fixado a título de danos morais somente é admitida quando se tratar de montante irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto.

8. As despesas condominiais e de IPTU são de responsabilidade da construtora até a efetiva entrega do imóvel ao adquirente.

9. A análise das provas relativas aos lucros cessantes e danos materiais encontra óbice na Súmula 7/STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória.

10. 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 1940838 - SP (2021/0163040-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477
RECORRIDO : IVO GABRIEL MOREIRA
ADVOGADO : ADRYANO GOMES DE AMORIM MAN - SP216960

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONVERSÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS. DANOS MORAIS E MATERIAIS. RESPONSABILIDADE POR DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve sentença de parcial procedência em ação indenizatória por danos materiais e morais decorrentes do atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda.
2. A sentença declarou inexigível a multa contratual, determinou a conversão da obrigação de entrega das chaves em perdas e danos, em razão da venda do imóvel a terceiros, e condenou a recorrente à devolução integral do preço pago, com acréscimos de juros e correção monetária, além de indenizações por danos materiais, lucros cessantes e danos morais, estes fixados em R\$ 25.000,00. A recorrente foi também condenada por litigância de má-fé e ao pagamento de honorários advocatícios de 20% sobre o valor da condenação.
3. O acórdão recorrido afastou a tese de julgamento *extra petita*, reconheceu o atraso na entrega do imóvel e a alienação do bem a terceiros como condutas ilícitas, confirmando a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, bem como as condenações por danos morais, lucros cessantes e despesas condominiais e de IPTU.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Quatro questões são objeto de análise: (I) se a condenação por lucros cessantes configura julgamento *extra petita*; (II) se a condenação por danos morais foi desproporcional; (III) se o recorrido se desincumbiu do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, especialmente quanto aos lucros cessantes e danos

materiais; (IV) se a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais deveria prevalecer conforme cláusula contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A condenação por lucros cessantes decorreu da impossibilidade de entrega das chaves, por culpa exclusiva da recorrente, que vendeu o imóvel a terceiros, estando amparada nas particularidades do caso concreto e na interpretação lógico-sistemática da petição inicial, não configurando julgamento *extra petita*.
6. A conversão da obrigação de fazer em perdas e danos é autorizada pelo art. 499 do CPC/2015, independentemente de pedido expresso, conforme jurisprudência pacífica do STJ.
7. A revisão do valor fixado a título de danos morais somente é admitida quando se tratar de montante irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto.
8. As despesas condominiais e de IPTU são de responsabilidade da construtora até a efetiva entrega do imóvel ao adquirente.
9. A análise das provas relativas aos lucros cessantes e danos materiais encontra óbice na Súmula 7/STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória.
10. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ATUA GTIS ÔNIX EMPREENDIMENTOS 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:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação Indenizatória Danos materiais e morais Sentença de parcial procedência Inconformismo trazido pela ré que não merece respaldo Afastada tese de prolação de decisão extra petita Atraso na entrega do bem evidente Correta a declaração de inexigibilidade de multa pela ré Obrigação de fazer Entrega das chaves Prejudicada Ré que vendeu o bem a terceiros – Conversão em perdas e danos acertada Rescisão contratual forçada Devolução integral do preço pago pelo promitente comprador Danos materiais consistentes nas verbas pagas pelo autor a terceiros em decorrência do contrato rescindido, em especial verbas condominiais e IPTU Lucros cessantes Viável condenação em razão das particularidades do caso concreto Danos morais existem e bem arbitrados Sentença mantida Recurso não provido.” (e-STJ, fls. 491-505)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. não indicadas).

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

(I) Artigos 186, 402, 403 e 927 do Código Civil, pois teria ocorrido condenação por lucros cessantes sem que houvesse pedido expresso na inicial e sem comprovação de efetivo prejuízo, contrariando os requisitos legais para a responsabilização civil;

(II) Artigos 186, 944 e 945 do Código Civil, pois a condenação por danos morais seria desproporcional e não teria sido demonstrada a existência de lesão extrapatrimonial relevante, configurando enriquecimento sem causa;

(III) Artigo 373, I, do Código de Processo Civil, pois o recorrido não se teria desincumbido do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, especialmente no que tange aos lucros cessantes e aos danos materiais;

(IV) Artigos 104 e 422 do Código Civil, pois a cláusula contratual que atribuía ao comprador a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais teria sido desconsiderada, em violação ao princípio do *pacta sunt servanda*.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 535-547).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Ivo Gabriel Moreira ajuizou ação indenizatória por danos materiais e morais contra Atua GTIS Ônix Empreendimentos Ltda., alegando ter firmado contrato de promessa de compra e venda de imóvel em 2011, com previsão de entrega para março de 2014, sendo que o habite-se foi expedido apenas em maio de 2015. Sustentou que, além do atraso na entrega, foi cobrada multa abusiva no valor de R\$ 34.831,38, o que impediu a obtenção das chaves do imóvel. Pleiteou, entre outros pedidos, a inexigibilidade da multa, indenização por danos morais e materiais, bem como a substituição do índice INCC pelo IGPM após o prazo contratual de entrega.

A sentença julgou parcialmente procedente a ação, declarando inexigível a multa de R\$ 34.831,38 e condenando a ré à entrega das chaves mediante quitação do saldo devedor. Diante da impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, determinou sua conversão em perdas e danos, com devolução integral do preço pago, acrescido de juros e correção monetária, além de indenizações por danos materiais, lucros cessantes e danos morais, estes fixados em R\$ 25.000,00. A ré foi ainda condenada por litigância de má-fé e ao pagamento de honorários advocatícios de 20% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 322-333).

O acórdão recorrido negou provimento à apelação da ré, mantendo integralmente a sentença. A Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo afastou a tese de sentença *extra petita*, reconheceu o atraso na entrega do imóvel e a venda do bem a terceiros como condutas ilícitas da ré, considerando correta a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos. Confirmou, ainda, a condenação por danos morais, lucros cessantes e despesas condominiais e de IPTU, aplicando o princípio da exceção do contrato não cumprido (e-STJ, fls. 489-505).

No Recurso Especial, a recorrente alegou violação aos arts. 186, 402, 403, 422, 927, 944 e 945 do Código Civil, sustentando ausência de pedido expresso de lucros cessantes na inicial, inexistência de comprovação dos danos alegados e desproporcionalidade na condenação por danos morais. Argumentou, também, que a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais deveria recair sobre o comprador, conforme previsão contratual. Por fim, requereu a reforma do acórdão para afastar as condenações ou, subsidiariamente, a redução do *quantum* indenizatório (e-STJ, fls. 509-530).

Inicialmente, observa-se que a condenação em lucros cessantes decorreu, sobretudo, da impossibilidade de entrega das chaves, por culpa exclusiva da recorrente, que alienou o imóvel a terceiros durante o curso do processo, não configurando, portanto, sentença *extra petita*, conforme se extrai da sentença:

“Por todo o exposto, porque demonstrado que o autor cumpriu adequadamente suas obrigações contratuais, era devida a entrega das chaves pelo réu desde o início. Este é o pedido principal a que o réu é condenado a cumprir. O pedido inicial, contudo, tornou-se impossível diante da conduta ilícita e de má-fé do requerido, que vendeu o imóvel em litígio a terceiros, a despeito da decisão que concedeu a tutela de urgência.” (e-STJ, fls. 330).

A título de perdas e danos pela venda ilícita do imóvel durante a tramitação do processo, ainda, deve o réu pagar ao autor indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês do valor atualizado do imóvel negociado, equivalentes ao aluguel deste bem, desde a data da expedição do habite-se até a data da efetiva devolução do preço.” (e-STJ, fls. 331).

O Tribunal afastou a tese de julgamento *extra petita*, entendendo que a condenação por lucros cessantes estava amparada nas particularidades do caso concreto e na interpretação do pedido inicial:

“Ocorre que, in casu, ainda que o objetivo inicial tenha sido, de fato, pleitear-se indenização pelo adimplemento tardio da obrigação, fato é que a entrega das chaves deixou de ser uma opção plausível, por culpa exclusivamente da vendedora (repita-se), daí porque a r. sentenciante defendeu a condenação desta a ‘indenização por lucros cessantes consistentes em 0,5% do valor atualizado do imóvel por mês, a partir da expedição do habite-se até a efetiva devolução do preço pago nos termos do item 1 acima, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo’, sem que com isso incorra em nulidade por prolação de sentença extra petita, como faz crer a recorrente.” (e-STJ, fls. 503).

“Ainda que houvesse divergência quanto à possibilidade ou não de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal, nos casos de inadimplemento do vendedor em virtude do atraso na entrega de imóvel em

construção objeto de contrato ou promessa de compra e venda, é certo que a Corte Superior pacificou a questão com o reconhecimento, no âmbito de recurso repetitivo (tema 970), com o julgamento dos Recursos Especiais n.º 1.498.484/DF e n.º 1.635.428/SC, assentando a seguinte tese: ‘A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes’.” (e-STJ, fls. 502).

A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que não se configura julgamento *extra petita* quando o magistrado, diante dos fatos articulados na inicial e das provas constantes dos autos, extrai deles as consequências jurídicas adequadas, ainda que diversas das pretendidas pela parte. Trata-se da consagrada máxima processual “*dai-me os fatos que vos darei o direito*”, expressão do dever estatal de entrega da prestação jurisdicional efetiva e adequada (CPC/2015, arts. 141 e 492).

Assim, o acolhimento da pretensão com base em interpretação lógico-sistemática da peça inicial não caracteriza decisão *extra* ou *ultra petita*, mas sim exercício regular da atividade jurisdicional, que deve atender à causa de pedir remota e próxima, respeitando-se, por conseguinte, os limites objetivos da demanda. Ademais, a conversão de obrigação de fazer ou de dar em indenização pecuniária quando impossível ou inviável o cumprimento específico decorre do próprio ordenamento jurídico, art. 499 do CPC/2015, não sendo necessário pedido expresso nesse sentido.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. TEMPESTIVIDADE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROVAÇÃO. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO REDIBITÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AQUISIÇÃO DE VEÍCULO ZERO QUILOMETRO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. ARGUIÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. OBRIGAÇÃO DE FAZER CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, por intempestividade. Reconsideração. 2. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissivo, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF. 3. A **iterativa jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que nos termos do art. 499 do CPC/2015 é possível ao magistrado converter a obrigação de fazer em perdas e danos, independentemente de pedido do titular do direito subjetivo, não havendo falar em julgamento extra**

petita. 4. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem converteu a obrigação de fazer em perdas em danos, uma vez que a pretensão de substituição do produto ficou prejudicada diante da alienação do bem a terceiro, não havendo, portanto, ofensa ao princípio da congruência. 5. Agravo interno provido para conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.322.139/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 26/8/2022- g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS MONITÓRIOS. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 489 NÃO EVIDENCIADA. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. NULIDADE DO DECISUM NÃO EVIDENCIADA. RESPEITO AOS LIMITES DA INICIAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA 7 /STJ. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.1. Não ficou demonstrada a alegada ofensa ao art. 489 do CPC /2015, uma vez que o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela recorrente, adotou fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.2. **A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o pleito inicial deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na exordial como um todo, bem como que o acolhimento da pretensão extraído da interpretação lógico-sistemática da peça inicial não implica julgamento extra ou ultra petita. Precedentes.**3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.4. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de não se admitir a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido ou a verificação de sucumbência mínima ou recíproca para efeito de fixação de honorários advocatícios, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula n. 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.355.302/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024). 5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento (AgInt no AREsp n. 2.563.643/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024-g.n.)

Quanto ao valor fixado a título de reparação por danos morais, não se verifica desproporção ou irrazoabilidade no montante arbitrado pelo Tribunal de origem:

“21. Prosseguindo, quanto aos danos morais, não merecem prosperar as alegações da ré, não havendo falar em dupla indenização com base na mesma causa, tendo em vista que houve mais do que um simples aborrecimento próprio das relações contratuais. Houve, na verdade, verdadeira frustração, descontentamento e dissabor pela venda do imóvel a terceiros, situação apta a causar desconforto e abalo ao bem estar. 22. Quanto ao valor da indenização, cediço que, na fixação dela, além do princípio da proporcionalidade, deve-se levar em conta as funções ressarcitória e punitiva. 23. Na função ressarcitória, olha-se para a vítima, para a gravidade objetiva do dano que ela padeceu. Na função punitiva, ou do desestímulo do dano moral, olha-se para o lesante, de tal modo que a indenização represente advertência, sinal de que a sociedade não aceita seu comportamento. 24. E, da congruência entre as duas funções é que se extrai o valor da reparação. No caso em comento entende-se adequado o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) fixado pela r. sentenciante.” (e-STJ, fls. 504-505).

Considerando a fundamentação elencada, destaco que o valor fixado no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) não se mostra irrisório ou exorbitante, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ERRO MÉDICO. CIRURGIA OFTALMOLOGICA. PROFISSIONAL DA MEDICINA. CULPA. COMPROVADA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, em ação de indenização por erro médico decorrente de cirurgia oftalmológica.2. A parte agravante alega que do agravo interposto não se conheceu por razões genéricas, que não houve violação do art. 1.022, II, do CPC e que o valor da indenização por dano moral está sujeito ao controle do STJ. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO3. A questão em discussão consiste em saber se houve violação ao art. 1.022, I e II, do CPC, e se o valor da indenização por danos morais pode ser revisto sem incidir na Súmula n. 7 do STJ. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. A Corte de origem examinou e decidiu de modo claro e objetivo as questões que delimitam a controvérsia, não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.5. O erro refracional presente no olho do recorrido decorreu de falha do profissional na programação do laser, configurando culpa e responsabilidade civil do médico. 6. A revisão do valor fixado a título de indenização esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois não se apresenta irrisório ou

exorbitante.7. O agravo interno não trouxe argumentos aptos a infirmar a decisão agravada. IV. DISPOSITIVO E TESE8. Agravo desprovido.Tese de julgamento: "1. A responsabilidade civil do médico surge quando há uma conduta que, além de violar um dever de cuidado, resulta em dano ao paciente. 2. A revisão do valor da indenização por danos morais só é possível se o valor for irrisório ou exorbitante, o que não ocorreu no caso concreto". Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022; CDC, art. 14, § 4º. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.933.556/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022 (AgInt no AREsp n. 2.322.812/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025.)

Com relação à alegada violação aos artigos 104 e 422 do Código Civil, quanto à cláusula contratual que atribuía ao comprador a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais, não se verifica irregularidade na decisão de primeiro grau.

A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que tais despesas são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente, conforme se extrai do seguinte precedente:

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.)

Diante da conclusão do Tribunal de origem de que a não entrega das chaves decorreu de culpa da recorrente, não pode o comprador ser compelido ao pagamento do IPTU e das taxas condominiais.

Por fim, quanto à alegação de que o recorrido não se teria desincumbido do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, especialmente no que tange aos lucros cessantes e aos danos materiais, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou todas as questões relacionadas às provas, conforme já demonstrado. Logo, tal matéria não pode ser analisada por esta Corte, em razão do óbice previsto na Súmula 7/STJ, dada a evidente necessidade de reexame dos elementos fático-probatórios.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial interposto. E, quanto ao ônus da sucumbência recursal, deixo de majorar a verba advocatícia nos termos do § 11 do art. 85 do CPC/2015, porquanto já alcançado o máximo legal.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.940.838 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0163040-0

Número de Origem:
10447033720168260002

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 : ATUA GTIS ONIX EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

RECORRIDO : IVO GABRIEL MOREIRA

ADVOGADO : ADRYANO GOMES DE AMORIM MAN - SP216960

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

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