



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1967770 - SP (2021/0327163-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : NÍCOLAS DE PAULO MINÉ - SP443678
RECORRIDO : DANIEL SANCHES ZINI
ADVOGADO : ELAINE CRISTINA SALES WIKANSKI - SP370907

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por empresa imobiliária contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que condenou as rés ao pagamento de cláusula penal moratória e indenização por danos morais, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais, decorrente de atraso na entrega de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível o reexame de provas para afastar a ilegitimidade passiva da corré e a aplicação do Tema 996 do STJ, bem como a validade das cláusulas contratuais e a ausência de atraso na conclusão das obras.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A parte recorrente não especificou a omissão do acórdão, inviabilizando o conhecimento do recurso especial quanto à alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, conforme Súmula 284/STF.

4. A ilegitimidade passiva da corré demandaria reexame de provas, o que é incompatível com o recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. A alegação de exceção de não cumprimento de contrato e ausência de atraso na entrega do imóvel exigiria a alteração da moldura fática do acórdão recorrido, inviável em sede de recurso especial.

6. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência do STJ, aplicando-se a Súmula 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Resultado do Julgamento: Recurso não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A ilegitimidade passiva e a exceção de não cumprimento de contrato não podem ser reexaminadas em recurso especial.

2. A decisão recorrida em consonância com a jurisprudência do STJ não permite o conhecimento do recurso especial.

Dispositivos relevantes citados:

CPC, art. 1.022, II; CC, art. 265; CC, art. 421; CC, art. 476; CDC, art. 51.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, AgInt no REsp 1.872.035/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025; STJ, AgInt no AREsp 1.733.971/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021; STJ, AgInt no REsp 2.003.066/PA, Rel. Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1967770 - SP (2021/0327163-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : NÍCOLAS DE PAULO MINÉ - SP443678
RECORRIDO : DANIEL SANCHES ZINI
ADVOGADO : ELAINE CRISTINA SALES WIKANSKI - SP370907

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por empresa imobiliária contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que condenou as rés ao pagamento de cláusula penal moratória e indenização por danos morais, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais, decorrente de atraso na entrega de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível o reexame de provas para afastar a ilegitimidade passiva da corré e a aplicação do Tema 996 do STJ, bem como a validade das cláusulas contratuais e a ausência de atraso na conclusão das obras.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A parte recorrente não especificou a omissão do acórdão, inviabilizando o conhecimento do recurso especial quanto à alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, conforme Súmula 284/STF.

4. A ilegitimidade passiva da corré demandaria reexame de provas, o que é incompatível com o recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. A alegação de exceção de não cumprimento de contrato e ausência de atraso na entrega do imóvel exigiria a alteração da moldura fática do acórdão recorrido, inviável em sede de recurso especial.

6. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência do STJ, aplicando-se a Súmula 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Resultado do Julgamento: Recurso não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A ilegitimidade passiva e a exceção de não cumprimento de contrato não podem ser reexaminadas em recurso especial.

2. A decisão recorrida em consonância com a jurisprudência do STJ não permite o conhecimento do recurso especial.

Dispositivos relevantes citados:

CPC, art. 1.022, II; CC, art. 265; CC, art. 421; CC, art. 476; CDC, art. 51.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, AgInt no REsp 1.872.035/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025; STJ, AgInt no AREsp 1.733.971/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021; STJ, AgInt no REsp 2.003.066/PA, Rel. Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls.420-433):

VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, C. C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Parcial procedência. Rés condenadas ao pagamento da cláusula penal moratória e indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00. - Preliminar de ilegitimidade de parte. Requeridas se

associaram para a realização do empreendimento, atuando de forma conjunta na relação de consumo e por isso respondem solidariamente. - Mérito. Atraso inequívoco na entrega do bem. Abusiva a cláusula de 24 meses para a conclusão da obra, contados da data da assinatura do contrato de financiamento. Prazo certo que deve estar previsto de forma clara e expressa, o qual não pode estar vinculado à concessão do financiamento. Termo inicial a partir da data de vencimento da primeira parcela junto à ré, como pleiteado pelo adquirente, admitida uma tolerância de 180 dias. Entendimento consolidado no julgamento do R Esp nº 1.729.593/SP, do E. STJ, sob o rito das demandas repetitivas. Tema 996. Impossibilidade de se reconhecer a data da expedição do habite-se como termo de conclusão da obra, porquanto o imóvel não estava disponível para ocupação. Aplicação da Súmula nº 160 deste E. Tribunal de Justiça. Inadimplemento por culpa das vendedoras. Inaceitável a alegação da exceção do contrato não cumprido, uma vez que não restou comprovado que o autor foi comunicado a respeito do pagamento das despesas com a lavratura da escritura e registro do imóvel. Período da mora deve ser computado a partir da data do prazo previsto para a entrega do bem até a data em que foi disponibilizado para o autor. Confirmada a inadimplência das requeridas, o comprador deve ser indenizado pelos prejuízos decorrentes do atraso. Multa penal moratória aplicável. Rés deverão pagar o valor correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor pago pelo autor, acrescido de correção monetária conforme estipulado no contrato, e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, até a entrega das chaves. Taxa condominial e IPTU de responsabilidade das vendedoras enquanto o adquirente não for imitado na posse. Danos morais afastados. Mero dissabor decorrente de inadimplemento contratual não implica no dever de indenizar. Sentença reformada. RECURSO DAS RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 468-474).

A parte recorrente alega, preliminarmente, a nulidade do acórdão ante a ausência de acolhimento dos embargos de declaração opostos para fins de prequestionamento, violando o art. 1.022, inciso II do CPC (fls. 440). No mérito, requer a reforma do acórdão em relação à ilegitimidade da corré Construtora Altana, violando o art. 265 do CC, e a inaplicabilidade do Tema 996 do STJ ao caso, violando o art. 1.040, inciso I do CPC (fls. 441-443). Alegaram ainda a violação do art. 421 do CC e do art. 51 do CDC, defendendo a validade das cláusulas contratuais e a ausência de atraso na

conclusão das obras (fls. 444-448). Por fim, argumentaram a violação do art. 476 do CC, justificando a retenção das chaves devido à inadimplência do recorrido (fls. 449-451).

Apresentadas as contrarrazões (fls.479-487), sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fls. 488-490).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso especial proveniente de ação de indenização decorrente do atraso na entrega do imóvel após o pagamento integral do preço pela parte autora. A parte ré, ora recorrente, foi condenada em primeira instância ao "pagamento da cláusula penal moratória (5.6.4., ii, fls.56), no valor correspondente a 0,5% ao mês do valor pago pelo autor a partir de 10/12/2015, acrescido de correção monetária conforme estipulado naquela cláusula, e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, com termo final na entrega das chaves ao autor, a ser apurado em liquidação de sentença", bem como ao pagamento de danos morais fixados em R\$ 15.000,00. Na apelação, a sentença foi reformada para afastar os danos morais.

Inicialmente, quanto à alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, verifica-se que a parte não especificou a suposta omissão do acórdão, mas apenas alegou genericamente a negativa de prestação. Assim, é inviável o conhecimento do Recurso Especial nesse ponto, ante o óbice da Súmula 284/STF.

Quanto à alegação de ilegitimidade passiva da corré, o Tribunal *a quo*, mediante a análise do material fático probatório dos autos, concluiu o seguinte (fl. 424):

[...] as rés se associaram para a realização do empreendimento, atuando de forma conjunta na relação de consumo estabelecida entre as partes, respondem de forma solidária

A tese da recorrente, no sentido de que "a venda do imóvel objeto da presente demanda (bem como todas as tratativas e contratos objeto desta ação), advém de uma relação jurídica entabulada exclusivamente entre a corré" pressupõe a modificação do acórdão recorrido, afastando o reconhecimento da legitimidade passiva do ora recorrente, demandaria o reexame das provas dos autos, o que é incompatível com o recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUSTAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE. CÁLCULO. MULTA. ART. 523 DO CPC/2015. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTAMENTO. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA.

AUSÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.1. A expressão 'débito', presente no caput do art. 523 do CPC/2015, compreende o valor que o credor busca no cumprimento da sentença, acrescido, se houver, das custas processuais referentes à instauração da fase executiva. Precedente.

2. É deficiente a fundamentação recursal que se mostra incapaz de evidenciar ao malferimento da legislação federal invocada.

3. Não é possível o reconhecimento da divergência jurisprudencial ventilada quando ausente a similitude fática entre as hipóteses confrontadas.

4. A revisão da conclusão da Corte local a respeito da legitimidade passiva da parte agravante demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.872.035/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

Da mesma forma, a alegada violação dos artigos 476 e 421 do Código Civil, ligados à suposta existência de exceção de não cumprimento de contrato e ausência de atraso na entrega, demanda análise de provas, eis que o acórdão recorrido expressamente afirma que

Inobstante a ré tenha declarado, na contestação, que comunicou verbalmente ao autor para quitar as despesas cartorárias e tributárias decorrentes da outorga da escritura definitiva, há de se ter em conta que esse argumento é totalmente destituído de fundamento, pois não restou comprovada tal comunicação, de modo que inexistente inadimplemento por parte do comprador. (fls. 428)

A alegação de que o recorrido não teria cumprido suas obrigações contratuais e de que não teria havido atraso na entrega, portanto, configura matéria que exigiria a alteração da moldura fática em que se embasou o acórdão recorrido, o que é inviável em sede de recurso especial. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA

ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COLIGADA DAS RÉS. RATEIO EXTRAORDINÁRIO. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 /STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. EFETIVA POSSE. NECESSIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e das cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

4. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.733.971/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 16/6/2021.)

Por fim, quanto à alegação de que a vinculação do prazo para entrega do imóvel à concessão de financiamento não configura cláusula abusiva, esta Corte tem entendido que "[...] para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma. Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida". (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023.)

Assim, a decisão recorrida encontra-se em consonância com a jurisprudência desta casa, pelo que o caso é de aplicação da Súmula n. 83 do STJ, segundo a qual "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.967.770 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0327163-0

Número de Origem:

10068856020178260020 20210000212505

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : NÍCOLAS DE PAULO MINÉ - SP443678

RECORRIDO : DANIEL SANCHES ZINI

ADVOGADO : ELAINE CRISTINA SALES WIKANSKI - SP370907

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025