



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1997770 - SP (2022/0110996-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : M.M.V. INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
RECORRIDO : LUCIANO CESAR DE SOUZA
RECORRIDO : CHRISTIANE SALES REIS DE SOUZA
ADVOGADO : RENATO FREIRE SANZOVO - SP120982

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. MULTA CONTRATUAL. IPTU. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A legitimidade passiva da MMV Incorporações Ltda foi corretamente reconhecida, pois os débitos de IPTU anteriores à imissão na posse decorrem da mora contratual das recorrentes, sendo indevida a transferência desse encargo aos adquirentes.
2. O prazo prescricional aplicável é o decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade contratual, em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.
3. O atraso na entrega das obras configura mora contratual, pois os entraves alegados — de natureza burocrática e decorrentes de intervenções do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional — são previsíveis e inerentes à atividade empresarial, não caracterizando caso fortuito ou força maior.
4. Os juros de mora foram corretamente fixados a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, em harmonia com o entendimento pacífico desta Corte Superior.
5. A majoração dos honorários advocatícios para 12% do valor da condenação encontra respaldo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, sendo legítima diante do desprovimento do recurso.
6. 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 04/11/2025 a 10/11/2025, 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, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1997770 - SP (2022/0110996-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
RECORRENTE : **M.M.V. INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417**
: **DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856**
: **GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231**
RECORRIDO : **LUCIANO CESAR DE SOUZA**
RECORRIDO : **CHRISTIANE SALES REIS DE SOUZA**
ADVOGADO : **RENATO FREIRE SANZOVO - SP120982**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. MULTA CONTRATUAL. IPTU. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A legitimidade passiva da MMV Incorporações Ltda foi corretamente reconhecida, pois os débitos de IPTU anteriores à imissão na posse decorrem da mora contratual das recorrentes, sendo indevida a transferência desse encargo aos adquirentes.
2. O prazo prescricional aplicável é o decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade contratual, em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.
3. O atraso na entrega das obras configura mora contratual, pois os entraves alegados — de natureza burocrática e decorrentes de intervenções do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional — são previsíveis e inerentes à atividade empresarial, não caracterizando caso fortuito ou força maior.

4. Os juros de mora foram corretamente fixados a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, em harmonia com o entendimento pacífico desta Corte Superior.

5. A majoração dos honorários advocatícios para 12% do valor da condenação encontra respaldo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, sendo legítima diante do desprovimento do recurso.

6. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MMV INCORPORAÇÕES LTDA, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Preliminares. Prescrição da pretensão autoral. Inocorrência. Inadimplemento contratual que enseja a incidência de prazo prescricional decenal. Alegada ilegitimidade para responder pelos débitos de IPTU suportados pelos apelados. Inocorrência. Débitos tributários anteriores à imissão na posse do bem, que são de responsabilidade das apelantes. Atraso na entrega das obras de infraestrutura. Tolerância de 180 dias. Mora configurada. Multa prevista em 10% sobre o valor do contrato, conforme cláusula contratual. Juros moratórios. Incidência a partir da citação. Precedente do E. STJ. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (e-STJ, fls. 264-272)

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

(i) Artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, pois teria ocorrido ilegitimidade passiva da MMV Incorporações Ltda., uma vez que esta não seria responsável pelo empreendimento ou pela administração do lote.

(ii) Artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil, pois seria aplicável a prescrição trienal para a restituição dos valores pagos a título de IPTU e taxa condominial, considerando que a pretensão dos recorridos estaria fundada em enriquecimento sem causa.

(iii) Artigos 104 e 422 do Código Civil, pois teria havido violação ao princípio do pacta sunt servanda, considerando que o contrato teria sido celebrado de forma válida e que a cláusula penal não deveria ser aplicada em razão de caso fortuito e força maior, como o achado arqueológico e entraves administrativos.

(iv) Artigo 393 do Código Civil, pois os atrasos na entrega do imóvel teriam decorrido de caso fortuito ou força maior, o que excluiria a responsabilidade das recorrentes pelo pagamento da multa contratual.

(v) Artigo 34 do Código Tributário Nacional e artigo 1.196 do Código Civil, pois os recorridos, na qualidade de possuidores a qualquer título, seriam responsáveis pelo pagamento do IPTU, conforme previsão contratual.

(vi) Artigo 405 do Código Civil, pois os juros de mora deveriam incidir apenas a partir do trânsito em julgado, e não da citação, conforme entendimento jurisprudencial.

(vii) Artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, pois a majoração dos honorários advocatícios para 11% sobre o valor da condenação seria desproporcional e indevida.

Foram apresentadas contrarrazões pelos recorridos LUCIANO CESAR DE SOUZA e CHRISTIANE SALES REIS DE SOUZA (e-STJ, fls. 297-303).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido tratou de questões relacionadas à compra e venda de imóvel, envolvendo atraso na entrega das obras de infraestrutura, responsabilidade pelo pagamento de IPTU antes da imissão na posse e aplicação de multa contratual. A controvérsia central residuiu na análise da prescrição aplicável, legitimidade passiva e responsabilidade contratual das partes.

A 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, manteve a sentença de primeiro grau ao negar provimento ao recurso de apelação interposto pelas empresas Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda e MMV Incorporações Ltda, confirmando a condenação ao ressarcimento dos valores pagos pelos apelados a título de IPTU antes da imissão na posse, ao pagamento de multa contratual de 10% sobre o valor atualizado do contrato e ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação; o relator rejeitou as preliminares de prescrição e ilegitimidade passiva, aplicando o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil por se tratar de responsabilidade contratual, e reconheceu a mora das apelantes, uma vez que o atraso na entrega das obras decorreu de entraves previsíveis e não de caso fortuito ou força maior, conforme a Súmula 161 do TJSP; a multa foi aplicada com base na cláusula 17.0 do contrato, os juros moratórios foram fixados a partir da citação conforme o artigo 405 do Código Civil e precedentes do STJ, e os honorários foram majorados para 11% do valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do CPC. (e-STJ, fls. 263-272)

Contra o acórdão, Alphaville São José dos Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda e MMV Incorporações Ltda interpuseram Recurso Especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, alegando, entre outros pontos, ilegitimidade passiva da MMV

Incorporações Ltda, prescrição trienal para a restituição dos valores pagos a título de IPTU, ausência de responsabilidade pelo atraso na entrega das obras em razão de caso fortuito e força maior, e necessidade de incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado, e não da citação (e-STJ, fls. 275-292).

Inicialmente, no que tange à ilegitimidade passiva, o Tribunal de origem afastou a preliminar, fundamentando da seguinte forma:

“Não há que se cogitar, outrossim, de ilegitimidade da apelante para restituir os valores despendidos, pelos apelados, à título de IPTU, incidentes em período anterior à sua imissão na posse do bem.

E isso porque seria incorreto atribuir tal encargo aos apelados, antes da efetiva entrega das obras, uma vez que se trata de verba diretamente relacionada à efetiva posse do imóvel. [...]

Destarte, o dispêndio tributário anterior à imissão dos apelados na posse do imóvel, deve mesmo ser suportado pelos apelantes, posto que decorrente de sua mora contratual, não havendo, pois, que se cogitar de ilegitimidade passiva, para tanto.” (e-STJ, fls. 269)

A análise dos argumentos do recorrente exigiria reexame das provas e do contrato, providência vedada pela Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. EXCLUDENTE DE ILICITUDE . AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. LEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ . DANOS MORAIS RECONHECIDOS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1 . Observa-se que a matéria prevista no art. 14, § 3º, I e II, do Código de Defesa do Consumidor não foi objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. 2 . Acerca da legitimidade passiva da recorrente, observa-se que o entendimento firmado no acórdão está em consonância com o posicionamento desta Corte sobre o tema no sentido de considerar que: "Os integrantes da cadeia de consumo, em ação indenizatória consumerista, também são responsáveis pelo danos gerados ao consumidor, não cabendo a alegação de que o dano foi gerado por culpa exclusiva de um dos seus integrantes" (AgRg no AREsp 207.708/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2013, DJe 03/10/2013). 3 . Ademais, a inversão do decidido demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a reinterpretação de cláusulas contratuais, providências, no entanto, incompatíveis com a via estreita do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. 4. A respeito dos danos morais, a jurisprudência do STJ possui entendimento no sentido de que "muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da controvérsia podem configurar a lesão extrapatrimonial" (1.642 .314/SE, Relatora a Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/3/2017). 5. No presente caso, o Tribunal de origem considerou as peculiaridades no caso concreto para concluir que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, e que restou configurado o

dano moral. Dessa forma, não é possível alterar o entendimento do acórdão recorrido pois demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ . 6. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 1604388 SP 2019/0312171-1, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 04/05/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/05/2020)

No que se refere à prescrição, o Tribunal de origem afastou sua ocorrência, afirmando que:

“A pretensão dos apelados no que tange à restituição dos valores despendidos a título de IPTU, assim como à indenização pela multa moratória, têm por fundamento o descumprimento de prazo contratualmente estabelecido para a conclusão das obras, hipótese inequívoca de inadimplemento contratual, razão, pela qual, aplicável o prazo decenal à espécie, nos termos do artigo 205, caput, do Código Civil.

Com efeito, o prazo trienal do artigo 206, §3º, inciso V, do Código Civil, aplica-se, tão somente, às hipóteses de responsabilidade civil extracontratual, o que não reflete o caso dos autos” (e-STJ, fls 266 e 267)

O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, pois o prazo prescricional aplicável tanto nos pedidos de restituição de valores quanto em relação ao inadimplemento contratual é o decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PRESCRIÇÃO DECENAL. PRECEDENTE DA CORTE ESPECIAL. DISSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM O ENTENDIMENTO DA CORTE ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp 1.523.744/RS, sob a relatoria do em. Ministro OG FERNANDES, entendeu que "a discussão acerca da cobrança indevida de valores constantes de relação contratual e eventual repetição de indébito não se enquadra na hipótese do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil/2002, seja porque a causa jurídica, em princípio, existe (relação contratual prévia em que se debate a legitimidade da cobrança), seja porque a ação de repetição de indébito é ação específica" (EResp 1.523.744/RS, Relator Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/2/2019, DJe de 13/3/2019). 2. A Corte Especial pacificou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de ser decenal o prazo prescricional incidente sobre a pretensão reparatória fundada em responsabilidade civil contratual (EResp 1.281.594/SP, Relator para acórdão Ministro FELIX FISCHER, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/5/2019, DJe de 23/5/2019). 3. No caso, trata-se de discussão acerca da cobrança indevida de valores constantes de relação contratual e eventual repetição de indébito, portanto, o prazo prescricional aplicável é decenal. O Tribunal de origem decidiu em dissonância com a jurisprudência da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial dos promitentes-

compradores provido.4. Agravo interno desprovido.(AgInt no AREsp n. 2.303.670/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa 2. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas envolvendo resolução contratual cumulada com reintegração de posse, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil.** Incidência da Súmula nº 83 do STJ. 3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.545.948/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024- g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES DISSOCIADAS DA MOTIVAÇÃO DO JULGADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.1. "A pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).2. "Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019) 3. Inadmissível o recurso especial quando a parte recorrente não impugna, de forma específica, os fundamentos do acórdão recorrido, apresentando razões dissociadas da motivação do julgado, como ocorreu na hipótese dos autos. Incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.394.798/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 18/4/2024.)

No mérito, o acórdão reconheceu o atraso na entrega da obra, determinando o ressarcimento dos valores pagos a título de IPTU e da multa moratória prevista em contrato:

“No mérito, trata-se de contrato de compra e venda de terreno em lote fechado, e, ao que constou da avença, a entrega das obras de infraestrutura fora estimada

para 24 meses, computados a partir do dia 22 de agosto de 2011, data em que expedido o licenciamento pela Prefeitura para o início das obras. Referido prazo poderia ser, inclusive, diferido por mais 06 (seis) meses, consonante preconizado por cláusula contratual (fls.16/21).

Todavia, a entrega do empreendimento ocorreu em 19/12/2014, quando já decorrido o prazo de tolerância supramencionado. Incontroversa, pois, a mora contratual.

Alegam as apelantes, entretanto, que o atraso se deu em razão de entraves burocráticos, bem como pela suspensão das obras ante as intervenções do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, na área do imóvel.

Sucedem tais ocorrências não se prestam a eximi-la de sua responsabilidade contratual, porquanto previsíveis, e, sobretudo, inerentes à atividade empresarial explorada, consubstanciando, pois, fortuito interno.

Aliás, é justamente em razão da possibilidade de ocorrência de todos esses imprevistos que é estipulado e admitido pela jurisprudência o prazo de tolerância de 180 dias.

[...]

Sendo assim, imperiosa a aplicação da multa moratória, tal qual prevista pela cláusula 17.0 do instrumento particular de compra e venda. Confirma-se:

17.0 Multa Convencional. Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste Contrato sujeitará o infrator à multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica ou, ainda, optar pela rescisão do Contrato na forma acima disposta (sic).

Em arremate, anote-se que a cláusula penal tem por escopo préfixar as perdas e danos e, como tal, sujeita-se, no tocante aos juros de mora, à regra geral prevista no artigo 405, do Código Civil, incidindo, portanto, desde a citação...” (e-STJ, fls 269 a 271)

A cláusula penal foi corretamente aplicada com base na cláusula 17.0 do contrato, e os juros de mora foram fixados a partir da citação, conforme o artigo 405 do Código Civil e jurisprudência do STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA COMPROVADA. RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REDUÇÃO DA

CLÁUSULA PENAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO NÃO PROVIDO.1. A Corte de origem concluiu que as questões relativas à regularidade do loteamento são de integral responsabilidade do vendedor, que, ao iniciar o empreendimento com a intenção de venda e obtenção de lucro, deveria ter-se resguardado da efetiva regularidade da área para então disponibilizar a venda. Não houve, assim, caso fortuito ou força maior. 2. Nesse contexto, a modificação de tal 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. Em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador (Súmula 543/STJ), não havendo falar na aplicação da teoria do adimplemento substancial. Precedentes.4. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.5. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp n. 1.635.882/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 15/9/2020.)

Quanto ao pagamento do IPTU, a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que tais despesas são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente:

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.)

Em relação aos juros de mora, conforme corretamente fixado pelo Tribunal de origem, estes incidem a partir da citação, entendimento em harmonia com a jurisprudência desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7. RETENÇÃO DOS VALORES. SÚMULA N. 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da não aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ. 2. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento - inteligência da Súmula 543/STJ. 3. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.327.706/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024.)

Por fim, quanto à majoração dos honorários sucumbenciais, não se constata irregularidade, pois a prática encontra respaldo no art. 85, § 11, do CPC, sendo legítima diante do desprovimento do recurso interposto, além de não ultrapassar o limite legal estabelecido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial interposto. E, em relação aos honorários sucumbenciais recursais, observado o contido no artigo 85, § 11, do CPC, majoro o montante devido para 12% sobre o valor da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.997.770 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0110996-0

Número de Origem:
10352694020198260577

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

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 : ALPHAVILLE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

RECORRENTE : M.M.V. INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231

RECORRIDO : LUCIANO CESAR DE SOUZA

RECORRIDO : CHRISTIANE SALES REIS DE SOUZA

ADVOGADO : RENATO FREIRE SANZOVO - SP120982

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, 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, 10 de novembro de 2025