



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2122250 - DF (2022/0133740-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVANTE : ANA PAULA DE ALMEIDA COIMBRA
AGRAVANTE : Y C DE L (MENOR)
AGRAVANTE : L C DE L (MENOR)
AGRAVANTE : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA
ADVOGADOS : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF020724
TAUANA FELINTO ALVES - DF044979
AGRAVADO : JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVADO : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA
AGRAVADO : L C DE L (MENOR)
AGRAVADO : Y C DE L (MENOR)
AGRAVADO : ANA PAULA DE ALMEIDA COIMBRA
ADVOGADOS : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF020724
TAUANA FELINTO ALVES - DF044979

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE ÁREAS COMUNS. PERSISTÊNCIA DA MORA. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO PROPORCIONAL. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO LEGAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REANÁLISE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL, E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO E AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, ainda que adote fundamentação diversa da pretendida pela parte, decide integralmente a

controvérsia. O julgador não está obrigado a refutar, individualmente, cada argumento apresentado pela parte, quando os fundamentos adotados são suficientes para justificar a conclusão da decisão. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, inclusive quanto à redistribuição da sucumbência, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional e rejeitando os embargos de declaração por configurarem nítido inconformismo.

2. A modificação do entendimento do Tribunal de origem sobre a persistência da mora até o presente e sobre a incidência integral da cláusula penal demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ. O acórdão recorrido fixou que a mora persistiu apenas até 10/06/2014 e aplicou a cláusula 7.3 de forma proporcional à área comum com fundamento no art. 413 do Código Civil, por haver cumprimento parcial da obrigação.

3. A tese de propaganda enganosa (art. 37, § 1º, do CDC) carece de prequestionamento, pois não foi debatida no acórdão recorrido, atraindo a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. Ademais, os recorrentes não indicaram qual dispositivo de lei federal teria sido violado para fundamentar o pedido de indenização por danos morais, o que configura deficiência na fundamentação do recurso, conforme a Súmula 284 do STF.

4. A análise do percentual de êxito de cada uma das partes litigantes na demanda, assim como a verificação da ocorrência de sucumbência mínima ou recíproca, constitui matéria que se revela incompatível com o exame em sede de recurso especial, porquanto demanda o revolvimento de aspectos fático-probatórios constantes dos autos, procedimento este que encontra óbice pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial das rés e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial dos autores.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 04 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2122250 - DF (2022/0133740-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVANTE : ANA PAULA DE ALMEIDA COIMBRA
AGRAVANTE : Y C DE L (MENOR)
AGRAVANTE : L C DE L (MENOR)
AGRAVANTE : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA
ADVOGADOS : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF020724
TAUANA FELINTO ALVES - DF044979
AGRAVADO : JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVADO : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVADO : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA
AGRAVADO : L C DE L (MENOR)
AGRAVADO : Y C DE L (MENOR)
AGRAVADO : ANA PAULA DE ALMEIDA COIMBRA
ADVOGADOS : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF020724
TAUANA FELINTO ALVES - DF044979

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE ÁREAS COMUNS. PERSISTÊNCIA DA MORA. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO PROPORCIONAL. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO LEGAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REANÁLISE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL, E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO E AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, ainda que adote fundamentação diversa da pretendida pela parte, decide integralmente a

controvérsia. O julgador não está obrigado a refutar, individualmente, cada argumento apresentado pela parte, quando os fundamentos adotados são suficientes para justificar a conclusão da decisão. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, inclusive quanto à redistribuição da sucumbência, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional e rejeitando os embargos de declaração por configurarem nítido inconformismo.

2. A modificação do entendimento do Tribunal de origem sobre a persistência da mora até o presente e sobre a incidência integral da cláusula penal demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ. O acórdão recorrido fixou que a mora persistiu apenas até 10/06/2014 e aplicou a cláusula 7.3 de forma proporcional à área comum com fundamento no art. 413 do Código Civil, por haver cumprimento parcial da obrigação.

3. A tese de propaganda enganosa (art. 37, § 1º, do CDC) carece de prequestionamento, pois não foi debatida no acórdão recorrido, atraindo a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. Ademais, os recorrentes não indicaram qual dispositivo de lei federal teria sido violado para fundamentar o pedido de indenização por danos morais, o que configura deficiência na fundamentação do recurso, conforme a Súmula 284 do STF.

4. A análise do percentual de êxito de cada uma das partes litigantes na demanda, assim como a verificação da ocorrência de sucumbência mínima ou recíproca, constitui matéria que se revela incompatível com o exame em sede de recurso especial, porquanto demanda o revolvimento de aspectos fático-probatórios constantes dos autos, procedimento este que encontra óbice pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial das rés e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial dos autores.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA E OUTRO (e-STJ, fls. 869-891) e JCGONTIJO GUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A (e-STJ, fls. 926-940) contra decisão que inadmitiu seus recursos especiais, fundamentados no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

“APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINARES. INOVAÇÃO RECURSAL E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. MÉRITO. ATRASO DE IMÓVEL AQUIRIDO NA PLANTA. ÁREA COMUM. MOROSIDADE. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. REPARAÇÃO DA MORA. INVERSÃO DE CLÁUSULA MORATÓRIA. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE EM EXAME. DANOS MORAIS. REJEIÇÃO. ALTERAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA EM FAVOR DAS REQUERIDAS. INAPLICABILIDADE. 1. Tendo em vista a inovação de parte da matéria do apelo interposto pelas rés e a não demonstração de que deixaram de fazê-lo por motivo de força maior, deve ser afastado o capítulo do recurso que evidencie a inovação de tese jurídica, por configurar supressão de instância e ofensa ao princípio do duplo grau de jurisdição, contraditório e da ampla defesa, à luz dos artigos 141 e 1.014 do CPC.

2. Não há se falar em nulidade por negativa de prestação jurisdicional ou

ausência de fundamentação se a sentença resolveu as questões submetidas a julgamento forma clara e coerente, bem como expôs os motivos e fundamentos que levaram ao convencimento do julgador. 3. A ausência de previsão contratual específica a respeito do prazo de entrega das áreas comuns do empreendimento ou mesmo a previsão escalonada sem marco temporal para a sua conclusão mostra-se abusiva e viola o princípio da informação adequada ao consumidor, tendo em vista que, além de não oportunizar o conhecimento prévio do seu conteúdo, deixa à margem do fornecedor a liberalidade do cumprimento da entrega. Precedentes. 4. Descabe o pedido de inversão da cláusula moratória prevista sobre o valor total do imóvel se há penalidade específica prevista no contrato para a hipótese de morosidade na entrega da unidade imobiliária, devendo esta ser observada para a hipótese de intempestiva entrega da área comum. 5. O juiz poderá reduzir a cláusula penal se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte e a penalidade se mostrar excessiva, de acordo com o artigo 413 do Código Civil. 6. O curto período de atraso na entrega do imóvel adquirido na planta não enseja indenização a título de danos morais. E mesmo em relação à área comum, em que os adquirentes argumentam abalo psíquico por não constar no condomínio certos itens, tais como clausura na entrada e saída de veículos e a pista de caminhada/cooper, esses fatos, por si só, não configuram violação aos direitos da personalidade capazes de gerar danos morais, se inserindo no cotidiano das relações comerciais. 7. Repele-se o pedido de modificação da sucumbência em benefício da parte ré, se a sua situação processual é agravada em sede de apelação. 8. Apelação das Rés parcialmente conhecida e, nesta parte, não provida. Recurso dos Autores parcialmente provido. Sentença reformada.” (e-STJ, fls. 809-810)

Os embargos de declaração opostos por JCGONTIJO GUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A foram rejeitados (e-STJ, fls. 907-912).

Em seu recurso especial, os recorrentes HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA E OUTRO alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 389, 394, 395 e 397 do Código Civil, pois a mora na entrega integral das áreas comuns teria persistido até o presente, configurando inadimplemento contratual contínuo e impondo perdas e danos, juros e correção, uma vez que os itens anunciados não teriam sido entregues ou sanados;

(ii) arts. 104, 408, 410, 421 (parágrafo único), 421-A, caput e inciso III, e 422 do Código Civil, e art. 47 do CDC, pois a cláusula penal do contrato (7.3) deveria incidir de forma integral, sem redução proporcional, uma vez que a multa teria natureza compensatória pactuada livremente e deveria ser interpretada de modo mais favorável ao consumidor;

(iii) art. 37, § 1º, do CDC, pois teria havido propaganda enganosa quanto a itens da área comum (clausura de veículos, pista de cooper e outros), acarretando danos morais pela frustração de legítima expectativa e desvalorização do imóvel; e

(iv) art. 86 do CPC, caput e parágrafo único, pois a distribuição da sucumbência teria sido inadequada, já que os autores teriam vencido no pedido principal (multa contratual), configurando decaimento mínimo e impondo às rés o pagamento integral das despesas e honorários.

Não consta apresentação de contrarrazões.

Em seu recurso especial, os recorrentes JCGONTIJO GUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A alegam violação do seguinte dispositivo da legislação federal, com a respectiva tese: art. 1.022, II, do CPC, pois teria havido omissão no acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos de declaração, quanto a pontos essenciais da controvérsia, notadamente sobre a redistribuição dos honorários sucumbenciais e fundamentos da condenação, configurando negativa de prestação jurisdicional.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 950-956).

Os recursos especiais foram inadmitidos na origem, dando ensejo à interposição dos presentes agravos.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, os autores alegaram ter adquirido, em 12/09/2012, unidade imobiliária no empreendimento Superquadra Atlântica – SQA e que a entrega do apartamento e das áreas comuns ocorreu com atraso, sendo estas últimas parcialmente entregues, com itens de lazer ausentes ou inutilizáveis. Propuseram Ação de Revisão Contratual c/c Indenização, pleiteando a aplicação da cláusula 7.3 pela mora na unidade, a inversão da cláusula 4.2 para a mora na área comum (multa de 2% e juros de 1% ao mês, com proporcionalidade de 0,33% após a entrega parcial), a inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, do CDC) e a condenação em danos morais.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés, solidariamente, ao pagamento de multa contratual de 1% ao mês, nos termos da cláusula 7.3, incidindo sobre o “preço total” atualizado, desde o término do prazo de tolerância de 120 dias úteis até 15/08/2013, com correção pelo INPC e juros de 1% ao mês desde a citação; reconheceu a inexistência de mora apta a autorizar a inversão da cláusula penal quanto à área comum e rejeitou o dano moral; fixou sucumbência recíproca (custas 2/3 para autores e 1/3 para rés) e honorários de 10% sobre a condenação, na mesma proporção (e-STJ, fls. 624-629).

No acórdão, a 6ª Turma Cível conheceu parcialmente o recurso das rés (e negou-lhe provimento na parte conhecida) e deu parcial provimento ao dos autores para reconhecer abusiva a ausência de prazo para entrega das áreas comuns (art. 6º, III; art. 39, XII; e art. 51 do CDC), afastar a inversão da cláusula 4.2 e aplicar, por proporcionalidade (art. 413 do CC), a multa da cláusula 7.3 sobre a fração da área comum no percentual de 0,3537% ao mês, pro rata die, entre 16/08/2013 e 10/06/2014; rejeitou a pretensão de danos morais e redistribuiu os ônus sucumbenciais (50% para

cada parte), mantendo honorários de 10% e majorando em 2% os devidos pelas rés em grau recursal. Os embargos de declaração das rés foram conhecidos e rejeitados (e-STJ, fls. 809-835 e 907-916).

1. Do Agravo em Recurso Especial interposto pelas rés CGONTIJO GUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A:

No que concerne à tese apresentada pela recorrente de violação ao art. 1.022 do CPC, é importante esclarecer que os embargos de declaração possuem uma natureza específica e fundamentação vinculada, com o propósito de elucidar o verdadeiro significado de uma decisão que apresenta obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme disposto no referido dispositivo legal, não tendo, portanto, caráter modificativo.

Ademais, a jurisprudência desta Corte é consolidada ao afirmar que, quando os fundamentos adotados são suficientes para justificar a conclusão da decisão, o julgador não está obrigado a refutar, individualmente, cada argumento apresentado pela parte.

Conforme entendimento desta Corte, não configura negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, ainda que adote fundamentação diversa da pretendida pela parte, decide integralmente a controvérsia, não se confundindo decisão desfavorável com negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, 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. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro **Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

No julgamento da apelação, o colegiado afastou a alegação de negativa de prestação jurisdicional, afirmando que as questões submetidas foram enfrentadas de forma clara e coerente; ademais, consignou expressamente a análise da sucumbência no âmbito da apelação das requeridas e, nos embargos de declaração, a Turma rejeitou a existência de vícios do art. 1.022, conforme se extrai dos seguintes trechos dos acórdãos recorridos:

“(…) o i. Juízo a quo fixou os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação, na proporção de 2/3 (dois terços) em desfavor dos Autores e 1/3 (um terço) em desfavor das empresas Rés. Em que pese não haver logrado êxito em relação ao pedido de inversão da cláusula contratual, os encargos

decorrentes do atraso na entrega da área privativa e área comum foram aplicados, evidenciando que o pedido principal e mais expressivo foi concedido na origem, tendo a condenação sido ampliada nessa Instância Recursal. Inexiste, portanto, lastro para a modificação da sucumbência, na forma em que postulado pelas Requeridas.” (e-STJ, fls. 833)

“(…) inexistente qualquer vício quanto ao tema, tendo em vista, apenas, o conflito de entendimento em relação à redistribuição da sucumbência conferida por esta Corte e a pretendida pela parte embargante. Logo, diante do seu nítido inconformismo, deve a controvérsia ser discutida por meio do recurso adequado, que não é o ora eleito, de cognição restrita. Importante destacar não se prestarem os embargos de declaração à rediscussão da matéria cujo debate restou exaurido em julgamento.” (e-STJ, fls. 911)

Infere-se, portanto, que o Tribunal de origem se manifestou expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide e, consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. Ilustrativamente:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, 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. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, 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. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

2. Do Agravo em Recurso Especial interposto por HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA E OUTRO:

No que tange às teses recursais relacionadas à persistência da mora na entrega integral das áreas comuns até o presente e à incidência integral da cláusula penal, observa-se que o Tribunal de origem decidiu que houve mora apenas quanto às áreas comuns entre 16/08/2013 e 10/06/2014, afastando a tese de inadimplemento contínuo “até os dias atuais” e fixando a responsabilidade das rés pela mora até a data de 10/06/2014, sem extensão posterior; outrossim, rejeitou a inversão da cláusula 4.2 e a incidência integral da multa, aplicando a cláusula 7.3 de forma proporcional à área comum com fundamento no art. 413 do CC, por haver cumprimento parcial da obrigação, conforme se verifica nos seguintes excertos do v. acórdão recorrido:

“Extraí-se dos autos que área de lazer foi entregue em 10/06/2014 (ID 23476932 - Pág. 4), de sorte que as Rés devem responder pela mora até a referida data, devendo ser considerado para os fins de incidência de mora (área comum), o período entre 16/08/2013 até 10/06/2014. Em tempo, repele-se o pedido de extensão da mora até os dias atuais, porquanto se trata de desavença entre o projeto e os itens entregues; porém, que não compromete a obra como um todo de forma a ensejar a condenação por lucros cessantes ou multas contratuais, mas apenas permite que o condomínio utilize dos meios cabíveis, extrajudiciais e judiciais, para correção das irregularidades averiguadas, o que, aliás, me pareceu ter sido a medida adotada, a teor do decidido na Assembleia de 04/02/2015 em relação à judicialização contratual (ID 23476933 - Pág. 1).” (e-STJ, fls. 852)

“Contudo, há penalidade específica prevista no contrato para a hipótese não entrega da unidade imobiliária. Confira-se (ID 23476930 - Pág. 9): 7.3 – Caso a PROMITENTE VENDEDORA não entregue a(s) Unidade(s) Imobiliário(s) conforme ajustado neste Contrato, ficará sujeita ao pagamento de multa cominatória mensal fixada em 1% (um por cento) do valor atualizado do Preço Total, até a entrega da(s) referida(s) Unidade(s), pro rata die. Dessa forma, inexistente lastro para a pretendida inversão ou mesmo cumulação de penalidades, sendo que a constante na cláusula 7.3 já fora estipulada com a finalidade de compensar pelo atraso na entrega do imóvel, devendo ser proporcional à área comum. Ao se compulsar o contrato, verifica-se que o imóvel possui área total de 355,20 m², sendo 193,56 m² de área privativa e 125,64 m² de área comum (ID 23476930 - Pág. 1). Considerando a incidência proporcional à área comum, deve ser aplicado, a título de multa contratual mensal, o percentual de 0,3537% do valor total do imóvel (R\$1.249.500,00), a incidir pro rata die no período entre 16/08/2013 a 10/06/2014, observando-se que a r. sentença já aplicou a multa integral até 15.08.2013 (ID 23478900 - Pág. 9). Registre-se que, a teor do artigo 413 do Código Civil, o juiz poderá reduzir a cláusula penal se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte e a penalidade se mostrar excessiva, o que justifica a aplicação da penalidade de forma proporcional ao caso em voga, a luz dos julgados já citados alhures.” (e-STJ, fls. 853-854)

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO. MULTA CONVENCIONAL. INCIDÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACOLHIMENTO DE EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM FAVOR DA PARTE EXECUTADA. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS PELO DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MESMO GRAU DE JURISDIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido. 2. **Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.** 3. A fixação dos honorários sucumbenciais em desfavor do exequente é possível quando a exceção de pré-executividade for acolhida para extinguir o procedimento executivo, reduzir seu montante ou excluir algum executado. 4. A admissibilidade do recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional depende do preenchimento dos requisitos essenciais para comprovação do dissídio pretoriano, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ. 5. Os acórdãos confrontados não são aptos para demonstrar o dissídio jurisprudencial quando não há semelhança entre suas bases fáticas. 6. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não decorre do mero desprovimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou da improcedência do recurso para autorizar sua imposição. 7. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual é indevida a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC. 8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.390.976/RS, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024, sem grifo no original.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS E USO DE MARCA. PREQUESTIONAMENTO FICTO. NÃO ATENDIMENTO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE OFENSA AO ARTIGO 1.022 DO CPC/2015. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CC. EXCESSO. REDUÇÃO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC /15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe de 10/04/2017). 2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e dos arts. 412 e 413 do Código Civil/2002, é possível a redução da cláusula penal se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo. 3. Na espécie, o Tribunal de Justiça considerou a multa contratual excessiva, levando em conta a ocorrência da rescisão contratual em seus estágios iniciais e a condição econômica dos contratantes. A reforma desse entendimento demandaria nova interpretação das cláusulas do contrato e o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório. 4. A incidência

*das Súmulas 5 e 7 do STJ também é óbice para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.547.310/RS, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 9/12/2024)*

Quanto à alegada violação do art. 37, § 1º, do CDC, verifica-se que seu conteúdo normativo não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.

2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

5. O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025, g.n.)

Outrossim, do exame dos autos, verifica-se que a recorrente sustenta que houve danos morais pela frustração de legítima expectativa e desvalorização do imóvel, sem contudo, indicar qual ou quais dispositivos de lei federal entendeu violados pelo acórdão recorrido nesse sentido, tornando patente a falta de fundamentação do apelo especial, incidindo, portanto, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF. A propósito:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECÚRSAL DA PARTE AUTORA.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. A Corte Especial, quando do julgamento dos Embargos de Divergência 603.137/MG, passou a adotar o entendimento jurisprudencial consagrado pelo Supremo Tribunal Federal, no sentido de que a pessoa jurídica, com ou sem fins

lucrativos, somente faz jus ao benefício da assistência judiciária gratuita se demonstrar a impossibilidade de dispor de recursos para custeio das despesas processuais sem comprometimento do seu regular funcionamento.

Incidência da Súmula 83/STJ.

2.1. Na hipótese em análise, o Tribunal a quo entendeu por manter a decisão que revogou a concessão da referida benesse processual, por considerar não demonstrada a insuficiência de recursos da pessoa jurídica. Para derruir a conclusão a que chegou o Tribunal a quo seria necessário o reexame do acervo fático-probatório contido nos autos, providência inviável na presente esfera recursal, ante o enunciado da Súmula 7, desta Corte Superior de Justiça.

3. A falta de indicação, pela parte recorrente, de quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido no que tange à tese de que não teria ocorrido descumprimento contratual implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

4. Agravo interno desprovido.”

*(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.661.474/RJ, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025, g.n.)*

Por fim, melhor sorte não assiste aos recorrentes quanto à tese de violação da distribuição da sucumbência, em relação à qual o Tribunal estadual rejeitou o pedido das rés de modificação da sucumbência e, em razão da reforma da sentença, redistribuiu os ônus sucumbenciais em 50% para cada parte, mantendo honorários em 10% e majorando em 2% os devidos pelas rés em grau recursal. Confira-se:

“Questionam a fixação dos encargos sucumbenciais, porquanto “dentre os 3 (três) pedidos formulados pelo Apelado, apenas 1 (um) deles foi julgado procedente. Portanto, não há de se falar em distribuição do ônus de sucumbência em 2/3 para o Apelado e 1/3 para a Apelante.” (ID 23478935 - Pág. 6) Antecipo que não lhes assiste razão. In casu, o i. Juízo a quo fixou os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação, na proporção de 2/3 (dois terços) em desfavor dos Autores e 1/3 (um terço) em desfavor das empresas Rés. Em que pese não haver logrado êxito em relação ao pedido de inversão da cláusula contratual, os encargos decorrentes do atraso na entrega da área privativa e área comum foram aplicados, evidenciando que o pedido principal e mais expressivo foi concedido na origem, tendo a condenação sido ampliada nessa Instância Recursal. Inexiste, portanto, lastro para a modificação da sucumbência, na forma em que postulado pelas Requeridas.” (e-STJ, fls. 833)

A jurisprudência consolidada deste Tribunal Superior estabelece o entendimento segundo o qual a análise do percentual de êxito de cada uma das partes litigantes na demanda, assim como a verificação da ocorrência de sucumbência mínima ou recíproca, constitui matéria que se revela incompatível com o exame em sede de recurso especial, porquanto demanda o revolvimento de aspectos fático-probatórios constantes dos autos, procedimento este que encontra óbice pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

Nessa linha de intelecção:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADEQUAÇÃO. CAPÍTULO AUTÔNOMO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. VERIFICAÇÃO. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE 1. É incabível agravo em recurso especial (art. 1.042 do CPC/2015) para impugnar decisão que, tendo como principal fundamento a conformidade do

*acórdão recorrido com precedente formado em julgamento de recurso especial repetitivo, nega seguimento ao apelo raro com amparo no art. 1.030, I, do CPC/2015. 2. O agravo interno de que trata o art. 1.030, § 2º, do CPC/2015 é a sede própria para a demonstração de eventual falha na aplicação da tese firmada no paradigma repetitivo em face de realidade do processo. 3. A menção na decisão a quo sobre a existência de outro óbice de admissibilidade do recurso especial relacionado com tema julgado por precedente vinculante não guarda autonomia a justificar o cabimento do agravo dirigido para esta Corte Superior. 4. "A jurisprudência desta Corte possui entendimento de que a aferição do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes, é questão que não comporta exame em recurso especial por envolver aspectos fáticos e probatórios dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 desta Corte" (EDcl no AgInt no REsp n. 1.780.421/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 7/11/2023, DJe de 13/11/2023.) 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.926.337/RJ, relator Ministro **Gurgel de Faria**, Primeira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 6/9/2024)*

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial das rés JCGONTIJO GUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A e, nessa extensão, negar-lhe provimento, bem como para conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial dos autores HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA E OUTRO.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.122.250 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0133740-2

Número de Origem:

07134560620208070001 7134560620208070001

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235

AGRAVANTE : ANA PAULA DE ALMEIDA COIMBRA

AGRAVANTE : Y C DE L (MENOR)

AGRAVANTE : L C DE L (MENOR)

AGRAVANTE : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA

ADVOGADOS : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF020724

TAUANA FELINTO ALVES - DF044979

AGRAVADO : JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVADO : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235

AGRAVADO : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA

AGRAVADO : L C DE L (MENOR)

AGRAVADO : Y C DE L (MENOR)

AGRAVADO : ANA PAULA DE ALMEIDA COIMBRA

ADVOGADOS : HUGO MORAES PEREIRA DE LUCENA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF020724

TAUANA FELINTO ALVES - DF044979

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 01 de dezembro de 2025