



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2077478 - SP (2023/0178174-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.
RECORRENTE : MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
RECORRIDO : SIMONE APARECIDA BORSATO
OUTRO NOME : SIMONE BORSATO
ADVOGADOS : VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831
FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTEAMENTO). ATRASO NA ENTREGA. SUSPENSÃO DO PROCESSO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. NÃO OCORRÊNCIA. ENTRAVES ADMINISTRATIVOS. FORTUITO INTERNO. SÚMULA N. 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. TEMAS N. 970 E 971/STJ. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO.

1. Inexiste prejudicialidade externa (art. 313, V, "a", do CPC) entre a lide indenizatória do adquirente e o litígio entre loteadora e concessionária.
 2. O atraso por entraves burocráticos configura fortuito interno, risco inerente à atividade empresarial que não afasta a mora do fornecedor.
 3. A pretensão de validar a dilação do prazo (caso fortuito externo) ou restabelecer o teto da multa contratual exige o reexame de cláusulas e do contexto fático-probatório, atraindo o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
 4. A cláusula penal moratória possui natureza compensatória e, se equivalente ao aluguel, afasta a cumulação com lucros cessantes (Temas n. 970 e 971/STJ).
 5. Decidido o mérito em sintonia com a orientação deste Tribunal, incide a Súmula n. 83/STJ como óbice ao conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.
- Recurso especial não conhecido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, 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 Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2077478 - SP(2023/0178174-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.
RECORRENTE : MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
RECORRIDO : SIMONE APARECIDA BORSATO
OUTRO NOME : SIMONE BORSATO
ADVOGADOS : VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831
FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTEAMENTO). ATRASO NA ENTREGA. SUSPENSÃO DO PROCESSO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. NÃO OCORRÊNCIA. ENTRAVES ADMINISTRATIVOS. FORTUITO INTERNO. SÚMULA N. 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. TEMAS N. 970 E 971/STJ. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO.

1. Inexiste prejudicialidade externa (art. 313, V, "a", do CPC) entre a lide indenizatória do adquirente e o litígio entre loteadora e concessionária.
2. O atraso por entraves burocráticos configura fortuito interno, risco inerente à atividade empresarial que não afasta a mora do fornecedor.
3. A pretensão de validar a dilação do prazo (caso fortuito externo) ou restabelecer o teto da multa contratual exige o reexame de cláusulas e do contexto fático-probatório, atraindo o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
4. A cláusula penal moratória possui natureza compensatória e, se equivalente ao aluguel, afasta a cumulação com lucros cessantes (Temas n. 970 e 971/STJ).
5. Decidido o mérito em sintonia com a orientação deste Tribunal, incide a Súmula n. 83/STJ como óbice ao conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO no julgamento de Apelação Cível n. 1001470-97.2020.8.26.0309.

Na origem, cuida-se de ação indenizatória cumulada com danos morais proposta por SIMONE APARECIDA BORSATO em desfavor das recorrentes, visando à condenação das rés ao pagamento de multa contratual por atraso na entrega de lote de terreno, bem como indenização por danos extrapatrimoniais (fls. 1-34).

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a nulidade da cláusula 13 do instrumento de promessa de compra e venda e condenar as rés ao pagamento de multa de 0,5% (meio por cento) sobre o montante total pago por mês de atraso, de 29/3/2018 até a averbação do TVO na matrícula (fls. 506-511).

Irresignadas, as partes interpuseram recursos de apelação. O Tribunal de origem deu provimento em parte aos recursos para também condenar as rés ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) em acórdão cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 657):

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de indenização por danos materiais e morais derivados de atraso quanto à entrega de imóvel. Seara administrativa e judicial que não se confundem, a par de que pretensos embaraços de ordem burocrática constituem risco do negócio, sobre o qual ingerência alguma possui o hipossuficiente adquirente. Impossibilidade de suspensão do processamento. Cumulação de multas por força do mesmo evento que se mostra defesa, à luz dos entendimentos consolidados junto ao C. STJ na oportunidade da análise dos nominados Temas 970 e 971. Potencial incidência, no caso, apenas e tão-somente, da multa que prevê o pagamento do valor equivalente a 0,5% dos valores pagos, por mês de atraso, até a ultimação das obras, sem limite da ordem de 10%. Atraso superior a três anos que não pode ser compreendido como mero descumprimento de contrato. Dano de ordem extrapatrimonial presente e cujo reparo resta arbitrado nos R\$10.000,00 pugnados pela parte. RECURSOS PROVIDOS PARA TAIS FINS (ajuste da multa e condenação por dano moral).

Sem oposição de embargos de declaração.

No presente recurso especial (fls. 664-690), as recorrentes alegam, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas nos artigos 113, 186, 393, 421 e 422 do Código Civil, bem como nos artigos 313 e 373, I, do Código de Processo Civil. Sustentam, em síntese, a inexistência de atraso na entrega do empreendimento,

defendendo a validade das cláusulas contratuais e a ocorrência de caso fortuito ou força maior decorrente de entraves administrativos. Aduzem a impossibilidade de cumulação de multas e a inexistência de danos morais indenizáveis, pleiteando a reforma integral do julgado para a improcedência da demanda.

Apontam divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais e desta Corte, defendendo que o mero descumprimento contratual não enseja, por si só, o dever de indenizar por danos morais.

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial (fls. 696-712), nas quais a recorrida pugna pela inadmissibilidade do apelo ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 211 do STJ, e, no mérito, pela manutenção do acórdão recorrido.

O recurso foi admitido na origem pela Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (fls. 713-715).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso reúne as condições de admissibilidade, pelo que passo para sua análise de mérito.

I) Do mérito recursal: incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ

A controvérsia cinge-se a verificar a necessidade de suspensão do processo em razão de prejudicialidade externa, ante a existência de ação movida contra a concessionária AUTOBAN, bem como a ocorrência de atraso na entrega de obras de infraestrutura de loteamento, a validade de cláusulas contratuais de dilação de prazo por entraves administrativos e a legalidade da alteração de cláusula penal em favor do consumidor.

Primeiramente, as recorrentes alegam violação do artigo 313, V, "a", do CPC, sustentando que o desfecho da presente demanda depende do julgamento da Ação n. 1019449-09.2019.8.26.0309, na qual se discute a abusividade de terceiro (AUTOBAN) em impedir a construção de acesso viário, o que configuraria ausência de responsabilidade das rés pelo atraso.

Entretanto, não se acolhe a tese de suspensão do processo por prejudicialidade externa, uma vez que a responsabilidade das recorrentes perante a consumidora é independente do desfecho da ação movida contra a concessionária AUTOBAN. Conforme assentado pelo Tribunal de origem, os entraves administrativos ou impasses com terceiros para a construção de acesso viário não configuram causa de pedir que subordine o julgamento desta lide, pois tais fatos não possuem o condão de romper o nexo de causalidade nem de afastar o dever de indenizar pelo atraso na entrega do empreendimento prometido.

Restou expresso no acórdão recorrido (fl. 659):

Ainda neste improficuo ambiente, de suspensão do processamento não há falar-se, na medida em que, como bem consignado no decisum, ora analisado, "não há prejudicialidade entre esta ação e a proposta pelas rés contra a CCR Autoban, cujo questionamento acerca da recusa da aprovação de construção do sistema viário do loteamento não afasta eventual responsabilidade das rés pelos danos causados aos adquirentes, decorrentes do atraso na entrega do empreendimento. Assim, efetivamente, o é, porque os fatos narrados "não podem ser considerados caso fortuito externo ou força maior, pois todos os imprevistos que envolvam os fatos da natureza, a dificuldade na obtenção de mão-de-obra e insumos, bem como a regularização do empreendimento perante os agentes administrativos e concessionária devem estar inclusos no prazo de tolerância de cento e oitenta dias previsto. Atrasos além do período de carência compreendem os riscos do próprio negócio, devendo o fornecedor responder por suas consequências.

Isso ocorre porque a instância ordinária reconheceu que os obstáculos invocados pelas rés caracterizam-se como fortuito interno, ou seja, riscos inerentes à própria atividade econômica de incorporação e loteamento. Tratando-se de evento previsível e ligado à organização do negócio, a demora na regularização do sistema viário perante agentes administrativos deve ser absorvida pelo fornecedor, não podendo ser transferida à adquirente. Assim, eventual reconhecimento de abusividade por parte da concessionária na outra demanda em nada altera a mora já configurada frente à recorrida.

O Tribunal *a quo* entendeu que os entraves administrativos na liberação de empreendimentos imobiliários constituem "fortuito interno", não justificando a suspensão do processo nem o afastamento da mora. Eventual requalificação de caso fortuito interno para externo encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. A propósito, cito precedentes:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. TESE REPETITIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL INCABÍVEL. VIA INADEQUADA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. COMPROVADOS. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, se o recurso especial teve seu seguimento negado na origem com base no artigo 1.030, I, alínea "b", ou no artigo 1.040, I, do Código de Processo Civil, o recurso cabível seria o agravo interno de que trata do § 2º do dispositivo legal em comento.

2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais,

procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.991.976/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026, grifo meu.)

RECURSOS DA PARTE RÉ. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. FORTUITO INTERNO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. MANUTENÇÃO. JUROS DE MORA. ART. 406 DO CC. TAXA SELIC. LEI Nº 14.905/2024. RECURSOS ESPECIAIS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. As alegações de caso fortuito e força maior (escassez de mão de obra e materiais) foram qualificadas como fortuito interno, integrando o risco do empreendimento. Reverter essa conclusão exigiria reexame do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.

3. O Tribunal estadual concluiu que os danos morais são devidos pois o atraso excessivo somado ao descumprimento de promessa essencial ao negócio (administração do "pool" por rede hoteleira de padrão internacional, sem informação de condição restritiva), extrapolou o mero dissabor e gerou intranquilidade relevante. A revisão dessa premissa fática encontra vedação na Súmula 7/STJ.

4. Os juros moratórios incidentes sobre as dívidas civis devem observar a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), nos termos do art. 406 do Código Civil, interpretação reafirmada pela Corte Especial e pela superveniência da Lei nº 14.905/2024.

5. Recursos especiais parcialmente providos. (REsp n. 2.069.259/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025, grifo meu.)

DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. EMBARGO ADMINISTRATIVO. FORTUITO INTERNO. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ . AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I.CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por Equatorial Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da CF/1988, em demanda de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, em razão de atraso na entrega da obra por embargo administrativo. O recurso buscava o reconhecimento de caso fortuito ou força maior, a autorização de retenção de 25% dos valores pagos e a exclusão de multa e danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a paralisação da obra por decisão liminar em ação civil pública configura caso fortuito ou força maior, apto a afastar a responsabilidade da promitente vendedora; (ii) estabelecer se a análise do acórdão recorrido demanda reexame de fatos e provas, incidindo, por conseguinte, a Súmula 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A responsabilidade da construtora não se afasta diante de embargo administrativo, pois este decorre do risco da atividade empresarial, caracterizando fortuito interno.

4. A reforma do acórdão recorrido exigiria reavaliação do conjunto fático-probatório para verificar a caracterização de caso fortuito ou força maior, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

5. A simples alegação de reavaliação jurídica não afasta o óbice da Súmula 7, cabendo à parte recorrente demonstrar objetivamente que a tese recursal independe de revisão fática, o que não ocorreu.

6. A jurisprudência do STJ é pacífica ao reconhecer que a revisão de conclusões acerca da responsabilidade civil em contratos de promessa de compra e venda de imóvel exige revolvimento de provas. Precedentes.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo em recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.772.567/MG, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025, grifo meu.)

No que concerne à alegada ofensa aos artigos 393, 421 e 422 do Código Civil, argumentam os recorrentes que a cláusula 11, §3º, do contrato entabulado prevê legitimamente a demora de órgãos públicos como fator dilatador do prazo e que a intervenção judicial para alterar a multa contratual e que o Juízo de origem, ao afastar o limite de 10%, desrespeitou o que foi legitimamente pactuado.

O acórdão recorrido, ao enfrentar tais teses, decidiu por aplicar o disposto na cláusula 11, §6º, consignando que (fl. 680):

Desta feita, se de um lado andou muito bem o MMº Juiz de Direito a quo ao sinalizar que viável seria a incidência de certa penalidade, até mesmo porque não se trata de hipótese de rescisão do contrato, de outro tenho que somente aquela alinhavada ao longo do cláusula 11, § 6º do instrumento de compra e venda é que pode incidir, e de

forma parcial, como defendido pelas demandadas. Deveras, consoante deflui da análise dos nominados Temas 970 e 971, junto ao C. STJ, que não é possível inverter-se disposição contratual em detrimento da construtora, a impor indenização por lucro cessante, ladeada da incidência de multa ou multas outras pelo mesmíssimo inadimplemento contratual, competindo à parte lesada escolher entre as possibilidades havidas, ante o nítido viés compensatório comum a todas.

Nesse ponto, a decisão de origem está em estrita consonância com a orientação desta Corte Superior fixada nos Temas n. 970 e 971, no sentido de que a cláusula penal moratória possui viés compensatório e, em caso de atraso na entrega do imóvel, deve ser utilizada para indenizar o consumidor pela privação do uso do bem, não sendo cumulada aos lucros cessantes. Por outro lado, o afastamento do teto de 10%, no caso concreto, visou garantir a eficácia da reparação pelo tempo integral da mora, com o entendimento que a multa não deve ser limitada se isso resultar em indenização irrisória e desproporcional ao prejuízo.

Dessa forma, a pretensão recursal de restabelecer o teto da cláusula penal esbarra no óbice da Súmula n. 83/STJ. A propósito, cito:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL. TEMA Nº 970 DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.635.428/SC, de relatoria do eminente Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, firmou 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".

2. 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.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.063.640/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA

E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. VIOLAÇÃO A NORMA CONSTITUCIONAL. VIA ELEITA INADEQUADA. OMISSÃO, FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO E JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. EXCLUDENTE DE ILICITUDE. INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO E/OU FORÇA MAIOR. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO CONFIGURADA. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos no Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Tendo a Corte de origem se manifestado clara e fundamentadamente sobre as questões que lhe foram postas em debate, não há falar em omissão e falta de fundamentação no acórdão.

3. Constatado que a Construtora somente arguiu a existência de julgamento extra petita nas razões do apelo especial, é caso de incidência do instituto da preclusão consumativa, ante a evidente inovação recursal.

4. A Corte de origem reconheceu inexistir excludente de ilicitude (caso fortuito e/ou força maior) apta a afastar o atraso na entrega do empreendimento, decorrendo, daí, a necessidade de indenizar a parte autora pela mora. Rever tal entendimento encontra óbice no enunciado da Súmula nº 7 do STJ.

5. Mostra-se desnecessário o sobrestamento do presente recurso em virtude de alegada discussão acerca da possibilidade de inversão da cláusula penal contra a construtora (fornecedor), tema que foi afetado para julgamento, sob o rito dos recursos repetitivos (Recursos Especiais nºs 1.614.721/DF e nº 1.631.485/DF - Tema 971), na medida em que a Corte de origem reconheceu ser indevida tal inversão em favor da consumidora.

6. Em virtude do não conhecimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva

quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp n. 1.757.161/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/11/2018, DJe de 14/11/2018.)

Portanto, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 83/STJ, aplicável tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, uma vez que o acórdão recorrido decidiu em sintonia com a orientação deste Tribunal. Ademais, para acolher a tese das recorrentes visando validar a dilação do prazo para entrega da obra (ocorrência de caso fortuito externo) ou restabelecer o teto da cláusula penal, seria necessário o reexame do contexto fático-probatório e das cláusulas do contrato, procedimento vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

À luz dos óbices mencionados, o não conhecimento do recurso é medida que se impõe.

Dispositivo

Ante o exposto, com fulcro no art. 932, incisos III e IV, do Código de Processo Civil, não conheço do recurso especial.

À vista do trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro os honorários advocatícios para 17% (dezessete por cento) sobre o valor da condenação, com fulcro no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, suspensa a exigibilidade na hipótese de eventual gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.077.478 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0178174-9

Número de Origem:
10014709720208260309 20220000879240

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

RECORRENTE : MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.

ADVOGADOS : GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417

LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758

LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223

DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856

GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231

RECORRIDO : SIMONE APARECIDA BORSATO

OUTRO NOME : SIMONE BORSATO

ADVOGADOS : FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726

VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026