SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2562275 - SP (2024/0034627-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	REDFOX CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO	:	FABRICIO LUIS GIACOMINI - SP331793
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADA	:	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	REDFOX CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO	:	FABRICIO LUIS GIACOMINI - SP331793
AGRAVADO	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVADO	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADA	:	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. MULTA CONTRATUAL. FORTUITO INTERNO. RECURSO DESPROVIDO.
1. O litígio com a concessionária foi considerado fortuito interno, pois está relacionado à atividade-fim das recorrentes, não afastando a mora na entrega da obra. A revisão do entendimento do Tribunal de origem demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.
2. A tese de incidência de juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado não foi apreciada pelo Tribunal de origem, e não foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão, configurando ausência de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.
3. 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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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, 19 de novembro de 2025.

Documento eletrônico VDA52491589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/11/2025 15:11:11
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: 8fb23c4b-49ce-42f4-8c46-2f64da60303b

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52491589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/11/2025 15:11:11
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: 8fb23c4b-49ce-42f4-8c46-2f64da60303b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2562275 - SP (2024/0034627-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	REDFOX CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO	:	FABRICIO LUIS GIACOMINI - SP331793
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADA	:	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	REDFOX CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO	:	FABRICIO LUIS GIACOMINI - SP331793
AGRAVADO	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVADO	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADA	:	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. MULTA CONTRATUAL. FORTUITO INTERNO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O litígio com a concessionária foi considerado fortuito interno, pois está relacionado à atividade-fim das recorrentes, não afastando a mora na entrega da obra. A revisão do entendimento do Tribunal de origem demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

2. A tese de incidência de juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado não foi apreciada pelo Tribunal de origem, e não foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão, configurando ausência de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA52148794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:58
Código de Controle do Documento: e60b3fff-c00f-41a5-a386-27f508d81026

Trata-se de recurso especial interposto por ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 590):

> *AÇÃO INDENIZATÓRIA - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - LOTEAMENTO - CONTRARRAZÕES - AUTORA - ARGUIÇÃO - APELO - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 1.010 DO CPC - INOCORRÊNCIA - PEÇA - HIGIDEZ - CONHECIMENTO.*
> *RÉS - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA RESPONSABILIDADE PELO FATO RECONHECIMENTO - ART. 927 DO CÓDIGO CIVIL - MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA PREVISTA NO CONTRATO - AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE - MULTA COMPENSATÓRIA - IMPOSIÇÃO - AJUSTE - LIVRE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE - PRINCÍPIO DA INTERVENÇÃO MÍNIMA - ART. 421, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL.*
> *MULTA CONVENCIONAL - CLÁUSULA 19ª - APLICAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE ESTIPULAÇÃO DE PENALIDADE SOBRE A HIPÓTESE ESPECÍFICA - CARATÉR SUBSIDIÁRIO - MULTA - OCORRÊNCIA NO CASO CONCRETO DA CLÁUSULA 11, §6º - CUMULAÇÃO DE AMBAS - AFASTAMENTO - CONFIGURAÇÃO DE "BIS IN IDEM" - LUCROS CESSANTES - IMPOSSIBILIDADE - INCIDÊNCIA ANTERIOR DE MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA - PREVISÃO CONTRATUAL SOBRE O AFASTAMENTO DE OUTRAS VERBAS - RESPEITO AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ - ART. 113 DO CÓDIGO CIVIL.*
> *HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - AUTORA - PRETENSÃO - ADOÇÃO DE NOVO PARÂMETRO - IMPOSSIBIIDADE PORQUANTO OCORRERIA A SI A "REFORMATIO IN PEJUS".*
> *APELOS DA AUTORA E DAS RÉS NÃO PROVIDO.*

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos artigos 393, 422 e 421, do Código Civil, e artigos 313 e 373, I, do Código de Processo Civil.

Sustenta que o atraso na entrega da obra que lhe foi imputado ocorreu "pois o terceiro estranho à lide (Autoban) impediu a conclusão das obras do acesso de forma indevida" (e-STJ, fl. 604) e por isso sustentou que "o presente feito seja suspenso até o julgamento do processo nº 1019449-09.2019.8.26.0309 movido em face da Autoban" (e-STJ, fl. 605) ou que seja reconhecido seu adimplemento substancial e decorrente falta de justa causa para aplicação da multa contratual, uma vez que o atraso decorre de fato de terceiro e cumpriu substancialmente as obrigações que lhe cabiam.

Em modo subsidiário, alegam que, caso mantida a condenação à devolução de valores à parte recorrida, "os juros moratórios devem ser somente contabilizados a partir do trânsito em julgado" (e-STJ, fl. 620).

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 627/633).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA52148794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:58
Código de Controle do Documento: e60b3fff-c00f-41a5-a386-27f508d81026

Assim, o Tribunal recorrido rechaçou a tese da recorrente de fortuito externo como causa do atraso na entrega da obra ou mesmo suspensão do processo enquanto se apura em outro juízo indigitado fortuito (e-STJ, fls. 593-595, grifei):

> *Não é o caso da suspensão processual postulada pelas rés.* ***O litígio com a concessionária CCR Autoban, concernente à titularidade da faixa de acesso com ao loteamento, não afasta a mora. Relaciona-se à atividade-fim. Trata-se de fortuito interno.*** *Enuncia a Súmula 161 do TJ:*
>
> > *Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente.*
>
> *Inexiste possibilidade de decisões conflitantes, pois ausente relação de prejudicialidade externa entre as ações, o que afasta a aplicação do art. 313, V, a, do CPC.* ***De outro giro, a decisão a ser proferida neste feito não depende da solução daquele. Já se consubstanciou a mora na entrega da obra****. Se o caso, as rés poderão agir regressivamente contra quem de direito. Incontroverso o atraso, respondem pelo evento. Reza o art. 927 do Código Civil:*
>
> > *Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.*
>
> *No mais,* ***cabível a multa moratória prevista na cláusula 11, §6º, limitada a 10%, conforme reconhecido na sentença, ajustada por vontade das partes****. No caso, as partes são pessoas jurídicas. Presume-se conhecedoras das peculiaridades que envolvem o negócio jurídico (fls. 52). Pelo mesmo raciocínio, passível também a multa compensatória. Não se vislumbra abusividade. Reza o art. 421, parágrafo único, do Código Civil:*
>
> > *Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.*

Percebe-se que o acórdão recorrido, com análise de fatos, provas e contrato: (i) afastou a existência de fortuito externo a justificar o atraso da obra; (ii) considerou incidente a cláusula contratual de multa pelo atraso na entrega da obra; e (ii) considerou irrelevante para esta conclusão o trâmite de ação em outro juízo.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, 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.

Nesse sentido:

> *CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR EM RAZÃO DA PANDEMIA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. ALTERAÇÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL A QUO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. ADQUIRENTE DE UNIDADE EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. AUSÊNCIA DO EXERCÍCIO DE ATIVIDADE PROFISSIONAL. RELAÇÃO CONSUMERISTA CONFIGURADA. INCIDÊNCIA DO CDC. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*

Documento eletrônico VDA52148794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:58
Código de Controle do Documento: e60b3fff-c00f-41a5-a386-27f508d81026

> ***1. A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de motivo de caso fortuito ou força maior para o atraso na entrega da unidade, mas sim fortuito interno, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.***
> *2. Alterar a conclusão do Tribunal estadual, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.*
> *3. A circunstância de estar em pauta empreendimento hoteleiro não desqualifica o adquirente como consumidor final, ausente que está aquisição pautada em exercício de atividade profissional. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.*
> *4. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula n. 284 do STF.*
> *5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> *(AREsp n. 2.803.752/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025, grifei.)*

No que tange ao alegado descabimento da incidência de juros de mora antes do trânsito em julgado, verifica-se que a tese não foi apreciada 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."*

Documento eletrônico VDA52148794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:58
Código de Controle do Documento: e60b3fff-c00f-41a5-a386-27f508d81026

(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.)

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 12% para 13%.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52148794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:58
Código de Controle do Documento: e60b3fff-c00f-41a5-a386-27f508d81026

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.562.275 / SP

Número Registro: 2024/0034627-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10031144120218260309 20220000399920

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	REDFOX CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO	:	FABRICIO LUIS GIACOMINI - SP331793
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADA	:	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	REDFOX CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADO	:	FABRICIO LUIS GIACOMINI - SP331793
AGRAVADO	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVADO	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADA	:	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231

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

TERMO

Documento eletrônico VDA52420434 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:01:28
Código de Controle do Documento: 3cd18598-420c-4f64-9e90-29a3154b48a4

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52420434 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:01:28
Código de Controle do Documento: 3cd18598-420c-4f64-9e90-29a3154b48a4