SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2624877 - SP(2024/0113554-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVANTE	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADOS	:	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
		GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
		LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
		LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
		JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715
AGRAVADO	:	MARCIO CESAR PANTANO
ADVOGADOS	:	FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726
		VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL..

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutem questões relacionadas a atraso na entrega de imóvel em loteamento urbano, alegação de mora das empresas responsáveis pelo empreendimento e pedido de indenização por danos materiais e morais, com fundamento em cláusula penal por mora e reparação de prejuízos extrapatrimoniais.

2. Sentença de primeiro grau julgou procedentes os pedidos iniciais, reconhecendo a mora das rés, aplicando penalidades previstas no contrato, condenando ao pagamento de danos morais e fixando custas e honorários advocatícios.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento à apelação, afastando a duplicidade de multa, rejeitando preliminares de suspensão e ilegitimidade, reconhecendo índole abusiva do prazo incerto para entrega do imóvel, fixando prazo final para entrega, afastando cláusula penal compensatória, mantendo cláusula penal moratória sem limitação máxima, reconhecendo danos morais com redução do valor indenizatório e mantendo a disciplina da sucumbência.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação ou negativa de vigência aos dispositivos legais apontados pelas recorrentes, especialmente no que tange à cláusula penal moratória, à ausência de excludente de responsabilidade por fato de terceiro, à cumulação de multa moratória com juros de mora, à caracterização de danos morais e à alegação de divergência jurisprudencial.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação suficiente e adequada, reconhecendo a responsabilidade solidária das recorrentes por integrarem a cadeia de consumo na relação com o recorrido.

Documento eletrônico VDA54865983 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:30:23
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 2237e1ee-e1d1-429d-b9c7-dcdcf7da7556

6. Não foi demonstrada violação aos arts. 402, 403, 413 e 884 do Código Civil, considerando que o acórdão do Tribunal de origem fundamentou adequadamente a aplicação da cláusula penal moratória sem limitação máxima, em conformidade com os princípios da reparação integral e da equidade.
7. Não se verificou excludente de responsabilidade por fato de terceiro, pois os entraves administrativos foram considerados fortuitos internos, inerentes à atividade econômica das promovidas.
8. A alegação de divergência jurisprudencial foi rejeitada por falta de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas apontados.
9. A condenação por danos morais foi mantida, considerando que o acórdão do Tribunal de origem identificou prejuízo que ultrapassa o mero dissabor, em razão do longo atraso e do elevado capital despendido, frustrando a aquisição da casa própria.
10. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, 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, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54865983 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:30:23
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 2237e1ee-e1d1-429d-b9c7-dcdcf7da7556

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2624877 - SP(2024/0113554-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVANTE	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADOS	:	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
		GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
		LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
		LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
		JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715
AGRAVADO	:	MARCIO CESAR PANTANO
ADVOGADOS	:	FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726
		VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL..

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutem questões relacionadas a atraso na entrega de imóvel em loteamento urbano, alegação de mora das empresas responsáveis pelo empreendimento e pedido de indenização por danos materiais e morais, com fundamento em cláusula penal por mora e reparação de prejuízos extrapatrimoniais.

2. Sentença de primeiro grau julgou procedentes os pedidos iniciais, reconhecendo a mora das rés, aplicando penalidades previstas no contrato, condenando ao pagamento de danos morais e fixando custas e honorários advocatícios.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento à apelação, afastando a duplicidade de multa, rejeitando preliminares de suspensão e ilegitimidade, reconhecendo índole abusiva do prazo incerto para entrega do imóvel, fixando prazo final para entrega, afastando cláusula penal

Documento eletrônico VDA54542453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:57
Código de Controle do Documento: b5e7b5e8-723d-4b51-90c2-148daa1dc91c

compensatória, mantendo cláusula penal moratória sem limitação máxima, reconhecendo danos morais com redução do valor indenizatório e mantendo a disciplina da sucumbência.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação ou negativa de vigência aos dispositivos legais apontados pelas recorrentes, especialmente no que tange à cláusula penal moratória, à ausência de excludente de responsabilidade por fato de terceiro, à cumulação de multa moratória com juros de mora, à caracterização de danos morais e à alegação de divergência jurisprudencial.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação suficiente e adequada, reconhecendo a responsabilidade solidária das recorrentes por integrarem a cadeia de consumo na relação com o recorrido.

6. Não foi demonstrada violação aos arts. 402, 403, 413 e 884 do Código Civil, considerando que o acórdão do Tribunal de origem fundamentou adequadamente a aplicação da cláusula penal moratória sem limitação máxima, em conformidade com os princípios da reparação integral e da equidade.

7. Não se verificou excludente de responsabilidade por fato de terceiro, pois os entraves administrativos foram considerados fortuitos internos, inerentes à atividade econômica das promovidas.

8. A alegação de divergência jurisprudencial foi rejeitada por falta de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas apontados.

9. A condenação por danos morais foi mantida, considerando que o acórdão do Tribunal de origem identificou prejuízo que ultrapassa o mero dissabor, em razão do longo atraso e do elevado capital despendido, frustrando a aquisição da casa própria.

10. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de AL EMPREENDIMENTOS S.A., AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, contra decisão que inadmitiu o recurso especial interposto com fulcro nas alíneas "a", “c”, objetando-se decisão tomada pelo eg. do Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 529-542):

> *“Apelação Cível. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel em Loteamento. Ação Indenizatória por Danos Materiais e Morais. Preliminares afastadas. Nulidade parcial da cláusula contratual que condiciona a entrega*

Documento eletrônico VDA54542453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:57
Código de Controle do Documento: b5e7b5e8-723d-4b51-90c2-148daa1dc91c

física do lote à conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. Prazo incerto e abusivo à entrega final do imóvel, a qual deverá ocorrer no máximo até o término da tolerância de seis meses para a entrega final das obras de infraestrutura. Incontroversa duplicidade na condenação da parte requerida ao pagamento de multa pelo atraso na entrega que deverá ser afastada. Entraves administrativos encontrados com a concessionária responsável pela rodovia localizada próxima ao empreendimento e com a prefeitura que não podem ser encarados como fortuitos externos, incidindo durante a execução do serviço e sem que se possa considerar como de forma alheia ou estranha aos riscos da atividade desenvolvida pelo loteador. Incabível aplicação de cláusula penal compensatória na hipótese de inadimplemento relativo. Em se mostrando objetivamente insuficiente a cláusula penal moratória, considerando o tempo em que veio a perdurar o descumprimento contratual, fica atraída a incidência do princípio da reparação integral, insculpido no art. 944 do CC, autorizando-se o afastamento da limitação do seu valor total. Danos morais ocorrentes, notadamente em função do grande atraso ocorrido. Valor indenizatório reduzido para R$8.000,00, de acordo com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Disciplina da sucumbência inalterada. Recurso parcialmente provido"

Os embargos de declaração interpostos pelas recorrentes foram rejeitados (e-STJ, fls. 652-659).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 661-684), as recorrentes alegaram violação aos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 402 e 403 do Código Civil, pois teria havido indevida cumulação ou conversão da cláusula penal moratória em lucros cessantes, contrariando o regime de perdas e danos, que abrangeria o que se perdeu e o que razoavelmente se teria deixado de lucrar apenas como efeito direto e imediato do inadimplemento.

(ii) art. 413 do Código Civil, pois o afastamento da limitação contratual da cláusula penal e a fixação de penalidade manifestamente excessiva seriam vedados, impondo-se redução equitativa como norma de ordem pública, a fim de preservar a equivalência material do pacto.

(iii) art. 884 do Código Civil, pois a condenação sem limitação da multa e/ou a cumulação da multa moratória com juros de mora sobre o mesmo fato gerador teria acarretado enriquecimento sem causa e bis in idem, devendo ser afastada a duplicidade indenizatória.

(iv) art. 43-A da Lei 4.591/1964 e art. 393 do Código Civil, pois o atraso decorrente de ato administrativo e impedimento de terceiro teria configurado caso fortuito externo, rompendo o nexo de causalidade e afastando a mora, além de exigir a observância do marco temporal contratual para definição do prazo de entrega.

(v) art. 3 da Lei 13.874/2019, pois o afastamento da limitação da cláusula penal e a intervenção judicial sobre a alocação de riscos contratada teriam violado a liberdade econômica, desconsiderando a autonomia privada e os limites pactuados entre partes capazes.

(vi) dissídio jurisprudencial com acórdão do TJRS que teria excluído a responsabilidade a da construtora por atraso na conclusão da obra por quebra do nexo de causalidade entre a conduta e o dano experimentado.

(vii) divergência jurisprudencial com precedentes deste STJ e do TJPR, TJMG, TJDFT, que entenderam que o descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda somente autoriza a condenação por dano moral se houver situação específica que justifique ofensa ao direito da personalidade. Tendo em vista que, no presente

Documento eletrônico VDA54542453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:57
Código de Controle do Documento: b5e7b5e8-723d-4b51-90c2-148daa1dc91c

caso, a fundamentação do dano moral teve como justificativa somente a frustração da expectativa da Recorrida, privada do uso do imóvel na data aprazada.

Contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 786-809)

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 819-822), dando ensejo à interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 825-833).

Contraminuta oferecida (e-STJ, fls. 873-896).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o autor alegou atraso significativo na conclusão das obras de infraestrutura de loteamento urbano e, por consequência, na entrega física do lote, sustentando que o acesso viário principal não estaria concluído e que isso impediria a plena utilização do imóvel, inclusive para aprovação de projeto de construção. Propôs ação indenizatória por danos materiais e morais em face das empresas responsáveis pelo empreendimento, MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ALPHAVILLE URBANISMO, com fundamento contratual na cláusula penal por mora e na reparação dos prejuízos extrapatrimoniais.

A sentença julgou procedente os pedidos iniciais: declarou válida em parte a cláusula B.3, limitando a tolerância a 6 meses; reconheceu a mora das rés com prazo final em 28/03/2018; aplicou a penalidade prevista na cláusula 11, parágrafo 6º (0,5% ao mês sobre o valor pago, até a conclusão das obras, limitada a 10%, e multa compensatória de 1% do valor atualizado), com correção e juros de 1% ao mês a partir da citação; condenou solidariamente ao pagamento de danos morais de R$ 10.000, e fixou custas e honorários de 20% sobre a condenação (e-STJ, fls. 531-532).

No acórdão, o Tribunal deu parcial provimento: afastou a duplicidade da multa (excluiu o item III), rejeitou as preliminares de suspensão e ilegitimidade, afirmou abusividade do prazo incerto para a entrega física e fixou como prazo final 28/03/2018 (com tolerância de 6 meses); considerou que entraves administrativos não seriam fortuito externo; afastou a cláusula penal compensatória de 1% por se tratar de inadimplemento relativo; manteve a cláusula penal moratória sem limitação máxima, à luz do art. 944 e do art. 413 do Código Civil; fixou juros moratórios desde a citação (art. 405) e correção desde cada mês de atraso; reconheceu danos morais, reduzindo-os para R$ 8.000, e manteve a sucumbência (e-STJ, fls. 533-542).

A irresignação não merece prosperar.

De início, entendo que a recorrente, a pretexto de se reviver a discussão em torno da legitimidade do polo passivo, não logrou demonstrar a a alegação de violação aos arts. 393 do Código Civil e art. 43-A da Lei n.º 4.591/1964.

O acórdão do Tribunal de origem foi proferido com fundamentação suficiente e adequada para reconhecer que as recorrentes integraram a cadeia de consumo na relação instituída com o particular recorrido, assim como também esclareceu a independência da controvérsia sob apreciação com aquele em figura como parte a Concessionária CCR AutoBAn.

Documento eletrônico VDA54542453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:57
Código de Controle do Documento: b5e7b5e8-723d-4b51-90c2-148daa1dc91c

Para melhor compreensão da controvérsia, entendo como relevante destacar os trechos do Acórdão do Tribunal de origem, a seguir transcritos (e-STJ, fls. 534-536):

> *"Preliminarmente, tem-se que o julgamento da ação proposta pela parte requerida, ora apelante, contra a Concessionária CCR AutoBAn (Proc. 1019449-09.2019.8.26.0309) não guarda relação de dependência com o feito presente. Verifica-se que o pedido principal formulado naquela ação é voltado para que Concessionária CCR AutoBAn se abstenha de impedir a realização da obra de abertura do acesso viário interno do empreendimento "Alphaville Jundiaí" com conexão à Avenida Engenheiro Tasso Pinheiro. Ora, eventuais entraves administrativos envolvendo dificuldade de conclusão da entrada viária oficial e definitiva do loteamento ainda que eventualmente isso se dê em desacordo com o projeto inicial encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente do lote (Súmula nº 161 deste Eg. Tribunal). Sendo assim, a questão relativa à eventual responsabilização daquela terceira perante às rés desta ação por causar situação que ensejou atraso na conclusão da infraestrutura do loteamento não deve gerar a suspensão do trâmite desta demanda. Prosseguindo, é incontroverso que a empresa Macerata celebrou contrato de parceria para implantação do empreendimento imobiliário com a empresa Alphaville Jundiaí, de sorte que integrou a cadeia de fornecimento, cabendo se falar em responsabilização solidária perante o consumidor neste caso. Além do mais, tal empresa figurou como vendedora no contrato de compra e venda do lote. Já a empresa Alphaville Urbanismo se autodenominou empreendedora perante a Municipalidade em relação aos assuntos de interesse do loteamento, de sorte que também claramente integra a cadeia de fornecimento."*

Coerente com a compreensão expressada a respeito, o Acórdão objurgado não identificou nenhuma excludente de responsabilidade por fato de terceiro. De forma bem diversa do que afirmado nas razões do apelo nobre, as recorrentes omitiram-se em apresenta motivação fundamentada que fosse considerada suficiente para infirmar a conclusão adotada pelo tribunal de origem e indicar argumentos aptos a ensejar interpretação distinta.

Atraída, dessa forma, a incidência analógica das súmula 283 e 284 do STF nos termos reiterados por esta Corte Superior (AgInt no AREsp n. 2.848.000/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 1/7/2025.); (AgInt no AREsp n. 1.722.569/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.); (AREsp n. 1.573.315/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.); (REsp n. 1.932.453/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 1/7/2025.);(AgInt no AREsp n. 2.347.685/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 19/4/2024.); (AgInt no AREsp n. 1.997.125/AP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 8/9/2025.); (REsp n. 1.412.945/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.); (AgInt no AREsp n. 1.722.569/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

Na mesma toada, entendo que as recorrentes não lograram demonstrar nenhuma violação ou negativa de vigência aos arts. 402, 403, 413 e 884, do Código Civil, posto que o acórdão do Tribunal de origem expressou de forma fundamentada a compreensão acerca do não

Documento eletrônico VDA54542453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:57
Código de Controle do Documento: b5e7b5e8-723d-4b51-90c2-148daa1dc91c

estabelecimento de um limite estático e fixo à cláusula penal moratória, assim como entendeu por não demonstrada nem caracterizada a situação fática que seria geradora dos lucros cessantes no caso em apreço (e-STJ, fls. 568-569):

> *"De outro lado, porém, acerca do afastamento da limitação da cláusula penal moratória a 10% do valor pago, andou bem o juízo sentenciante. Em se mostrando objetivamente insuficiente uma cláusula penal moratória, por ser condição a disciplinar a mora do loteador, considerando o tempo em que veio a perdurar o descumprimento contratual, fica atraída a incidência do princípio da reparação integral, insculpido no art. 944 do CC. Mutatis mutandis, o art. 413 do CC, na linha da iterativa jurisprudência do STJ, impõe o poder-dever do magistrado de modificar equitativamente, até mesmo de ofício, a cláusula penal*
> *avençada, para manter a indenização na extensão do dano verificado, caso em que a obrigação principal tenha se cumprido em parte ou, que o montante da penalidade se mostre manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio. Assim, a cláusula penal moratória revela-se a única aplicável neste caso, porém sem qualquer limitação máxima de valor, não se vislumbrando guardar o caso identidade com a hipótese de lucros cessantes"*

Dito de outra forma, a fixação da cláusula moratória não foi reconhecida sem a adoção de critério, apenas sua extensão é determinada de maneira dinâmica. Isto é, de acordo com o grau de inadimplemento da obrigação a qual ainda interessa o cumprimento tardio.

Nessas condições, entendo como prejudicado o argumento de não acumulação com os juros de mora, exatamente porque o acórdão recorrido não identificou verba com natureza de lucros cessantes, conforme sua análise do contexto fático.

Assim, considerada a satisfatória motivação do acórdão recorrido, depreende-se que a agravante não correlacionou eficientemente os argumentos recursais aos dispositivos apontados como violados (AgRg no AREsp n. 572.553/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015).

A mera referência aos dispositivos legais sem a suficiente fundamentação demonstradora da violação ou negativa de vigência dos dispositivos legais resulta no desconhecimento do recurso especial (Agravo em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in DJe de 09.08.2022).

Vale lembrar que este STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp n. 1.343.618/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023.) revisora de fatos, mas sim uma corte de precedentes cuja a competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência à nível infraconstitucional

Por fim, não se comprovou a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas apontados. Na verdade, o Acórdão do Tribunal de origem identificou o nexo de causalidade entre a conduta das promovidas e o dano gerado ao recorrido, de maneira que nem os entraves administrativos fugiram do âmbito de abrangência do fortuito interno inerente à atividade econômica das promovidas (e-STJ, fls. 538).

Com a mesma dissonância a alegação de divergência jurisprudencial em relação aos danos morais. A considerar que a corte estadual visualizou prejuízo que transpassa ao mero

Documento eletrônico VDA54542453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:57
Código de Controle do Documento: b5e7b5e8-723d-4b51-90c2-148daa1dc91c

dissabor, na longa demora e no elevado capital despendido que frustraram a aquisição da casa própria (e-STJ, fls. 541).

Logo, a recorrente incidiu em debilidade e imprecisão no cotejo ensejador da divergência jurisprudencial rejeitada frequentemente por precedentes desta Turma (AREsp n. 2.131.862/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.); (AREsp n. 2.106.758/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.); (AREsp n. 1.640.581/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Ante todo o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Honorários advocatícios recursais majorados no percentual de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54542453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:57
Código de Controle do Documento: b5e7b5e8-723d-4b51-90c2-148daa1dc91c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.624.877 / SP

Número Registro: 2024/0113554-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10206462820218260309

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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	: AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	: AL EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVANTE	: MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADOS	: GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS VISEU - SP117417
	LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
	LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
	JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715
	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
	GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	: MARCIO CESAR PANTANO
ADVOGADOS	: FERNANDA ALEGRO CATTEL - SP289726
	VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

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

TERMO

Documento eletrônico VDA54846623 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:08:51
Código de Controle do Documento: e2c0cb7c-2dda-4bd9-9bc4-dd41b6c7fe75

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, 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, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846623 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:08:51
Código de Controle do Documento: e2c0cb7c-2dda-4bd9-9bc4-dd41b6c7fe75