SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645378 - SP (2024/0165594-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADOS	:	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	MERCATEL ADMINISTRACAO E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADA	:	VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE LOTEAMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CASO FORTUITO INTERNO. MULTA MORATÓRIA E JUROS DE MORA. *BIS IN IDEM*. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. PROPORCIONALIDADE. NULIDADE DE CLÁUSULA DE REPASSE DE IPTU ANTES DA POSSE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS 7/STJ, 283/STF, 284/STF E 83/STJ. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por empresas rés em ação indenizatória, visando reformar decisão que inadmitiu recurso especial manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual reconheceu a responsabilidade solidária das rés pelo atraso na entrega de loteamento, afastou a alegação de caso fortuito externo e manteve a condenação em multa moratória, ressarcimento de valores pagos a título de IPTU e honorários advocatícios.

2. O objetivo recursal é decidir se: (i) a cumulação de multa moratória com juros de mora configura bis in idem, em violação ao art. 884 do Código Civil; (ii) o atraso na entrega do loteamento pode ser atribuído a caso fortuito externo, afastando a responsabilidade das recorrentes, nos termos do art. 393 do Código Civil; (iii) a penalidade contratual deve ser reduzida por desproporcionalidade, conforme o art. 413 do

Documento eletrônico VDA51414267 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 09:03:58
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: 914008da-42e1-4f6c-a736-1f06c24a33cb

Código Civil; (iv) a cláusula que atribui ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse é válida; (v) há dissídio jurisprudencial quanto a configuração de caso fortuito e a responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento.

3. A cumulação de multa moratória com juros de mora não configura *bis in idem*, pois possuem naturezas jurídicas distintas e finalidades complementares, sendo a multa moratória destinada a compensar o atraso na entrega do loteamento e os juros de mora a reparar o inadimplemento contratual. A condenação limitou-se à multa prevista na cláusula 11 do contrato, afastando-se a cláusula 19, que tratava do mesmo fato gerador, em conformidade com o art. 884 do Código Civil.

4. Entraves administrativos e burocráticos apontados pelas rés configuram fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento, não eximindo as rés de sua responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento, conforme entendimento consolidado na Súmula 161 do TJSP e jurisprudência do STJ. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de fatos e provas, vedado pelas Súmulas 7/STJ e 5/STJ.

5. A cláusula penal pactuada, que estipula multa de 0,5% por mês de atraso, limitada a 10% do valor pago, é proporcional ao prejuízo causado pelo inadimplemento e não configura enriquecimento sem causa, estando em conformidade com o art. 413 do Código Civil.

6. A cláusula que transfere ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse é nula, pois as despesas de IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente, conforme jurisprudência pacífica do STJ.

7. Não há similitude fática e jurídica entre os casos apontados como paradigmas e o presente caso, inviabilizando a configuração de dissídio jurisprudencial. Ademais, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, atraindo os óbices das Súmulas 7/STJ, 283/STF, 284/STF e 83/STJ.

8. A majoração dos honorários advocatícios em 5%, limitada ao percentual de 20%, é devida em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

9. Agravo conhecido. 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA51414267 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 09:03:58
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: 914008da-42e1-4f6c-a736-1f06c24a33cb

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51414267 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 09:03:58
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: 914008da-42e1-4f6c-a736-1f06c24a33cb

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645378 - SP (2024/0165594-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADOS	:	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856 GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	MERCATEL ADMINISTRACAO E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADA	:	VANESSA BIRAL ZANCANARO - SP319831

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE LOTEAMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CASO FORTUITO INTERNO. MULTA MORATÓRIA E JUROS DE MORA. *BIS IN IDEM*. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. PROPORCIONALIDADE. NULIDADE DE CLÁUSULA DE REPASSE DE IPTU ANTES DA POSSE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS 7/STJ, 283/STF, 284/STF E 83/STJ. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por empresas rés em ação indenizatória, visando reformar decisão que inadmitiu recurso especial manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual reconheceu a responsabilidade solidária das rés pelo atraso na entrega de loteamento, afastou a alegação de caso fortuito externo e manteve a condenação em multa moratória, ressarcimento de valores pagos a título de IPTU e honorários advocatícios.

2. O objetivo recursal é decidir se: (i) a cumulação de multa moratória com juros de mora configura bis in idem, em violação ao art. 884 do Código Civil; (ii) o atraso na entrega do loteamento pode ser atribuído a caso fortuito externo, afastando a responsabilidade das recorrentes, nos termos do art. 393 do Código Civil; (iii) a penalidade contratual deve ser reduzida por desproporcionalidade, conforme o art. 413 do

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

Código Civil; (iv) a cláusula que atribui ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse é válida; (v) há dissídio jurisprudencial quanto a configuração de caso fortuito e a responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento.

3. A cumulação de multa moratória com juros de mora não configura *bis in idem*, pois possuem naturezas jurídicas distintas e finalidades complementares, sendo a multa moratória destinada a compensar o atraso na entrega do loteamento e os juros de mora a reparar o inadimplemento contratual. A condenação limitou-se à multa prevista na cláusula 11 do contrato, afastando-se a cláusula 19, que tratava do mesmo fato gerador, em conformidade com o art. 884 do Código Civil.

4. Entraves administrativos e burocráticos apontados pelas rés configuram fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento, não eximindo as rés de sua responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento, conforme entendimento consolidado na Súmula 161 do TJSP e jurisprudência do STJ. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de fatos e provas, vedado pelas Súmulas 7/STJ e 5/STJ.

5. A cláusula penal pactuada, que estipula multa de 0,5% por mês de atraso, limitada a 10% do valor pago, é proporcional ao prejuízo causado pelo inadimplemento e não configura enriquecimento sem causa, estando em conformidade com o art. 413 do Código Civil.

6. A cláusula que transfere ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse é nula, pois as despesas de IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente, conforme jurisprudência pacífica do STJ.

7. Não há similitude fática e jurídica entre os casos apontados como paradigmas e o presente caso, inviabilizando a configuração de dissídio jurisprudencial. Ademais, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, atraindo os óbices das Súmulas 7/STJ, 283/STF, 284/STF e 83/STJ.

8. A majoração dos honorários advocatícios em 5%, limitada ao percentual de 20%, é devida em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

9. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AL EMPREENDIMENTOS S.A., AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. (AL EMPREENDIMENTOS e outros) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL — Compromisso de compra e venda — Loteamento Alphaville Jundiaí — Sentença de parcial procedência — Inconformismo das partes — Inadimplemento das requeridas — Legitimidade passiva — Aplicação do art. 7° do CDC — Requeridas que fazem parte da cadeia de fornecimento de produtos ou serviços — Responsabilidade solidária — Suspensão do processo — Não cabimento — Alegação de caso fortuito — Inexistência — Súmula 161 do TJSP — Incidência de multas compensatórias em razão do atraso na entrega do empreendimento — Inaplicabilidade da multa prevista na cláusula 19 — Mesmo fato gerador estabelecido na cláusula 11, § 6° — Caracterizado bis in idem — Não imissão na posse — Devido ressarcimento dos valores comprovadamente pagos, correspondentes ao IPTU — Não abusividade da limitação de 10% da multa de 0,5% por mês de atraso — Entendimento majoritário desta C. Câmara — Perda de uma chance não configurada — Conceito que não se aplica à hipótese dos autos — Inexistência da absoluta certeza do sucesso do empreendimento comercial (Mall) — Sentença reformada em parte — Recurso das requeridas parcialmente provido e improvido o recurso da autora, com determinação*. (e-STJ, fls. fls. 913/929)

Os embargos de declaração de AL EMPREENDIMENTOS e outros foram rejeitados (e-STJ, fls. 1028/1031).

Nas razões do agravo, AL EMPREENDIMENTOS e outros apontaram (1) a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, argumentando que o recurso especial não demanda reexame de provas, mas sim a análise de violação de dispositivos legais, como os arts. 393, 413 e 884 do Código Civil, art. 43-A da Lei n. 4.591/1964 e Súmula 161 do TJSP; (2) a ausência de fundamentação suficiente na decisão de inadmissibilidade quanto a similitude fática e jurídica entre os acórdãos recorrido e paradigma, o que afastaria o óbice da Súmula 283/STF;(3) a inexistência de deficiência lógica ou de correlação nas razões do recurso especial, refutando a aplicação da Súmula 284/STF;(4) a necessidade de afastar a condenação em multa moratória cumulada com juros de mora, sob pena de *bis in idem*, em violação do art. 884 do Código Civil;(5) a ausência de responsabilidade das recorrentes pelo atraso na entrega do loteamento, em razão de caso fortuito externo, conforme o art. 393 do Código Civil e jurisprudência correlata.

Houve apresentação de contraminuta por MERCATEL ADMINISTRAÇÃO E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA. (MERCATEL), defendendo que os óbices sumulares aplicados pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo são insuperáveis, além de sustentar que o recurso especial busca reexame de matéria fática e contratual, o que é vedado nesta instância superior.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, AL EMPREENDIMENTOS e outros apontaram (1) a violação do art. 884 do Código Civil, ao permitir a cumulação de multa moratória com juros de mora, ambos decorrentes do mesmo fato gerador, configurando bis in idem; (2) afronta ao art. 393 do Código Civil e ao art. 43-A da Lei n. 4.591/1964, ao desconsiderar que o atraso na entrega do loteamento decorreu de caso fortuito externo, alheio à responsabilidade das recorrentes;(3) a contrariedade ao art. 413 do Código Civil, ao não reduzir a penalidade contratual em razão de sua desproporcionalidade; (4) a nulidade da cláusula que atribui ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse, em violação do art. 34 do Código Tributário Nacional e ao art. 1.196 do Código Civil; (5) a existência de dissídio jurisprudencial quanto a configuração de caso fortuito e a responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento, com base em precedentes de outros tribunais estaduais.

Houve apresentação de contrarrazões por MERCATEL, defendendo que o acórdão recorrido está em conformidade com a legislação federal e a jurisprudência do STJ, além de sustentar que o recurso especial busca reexame de matéria fática e contratual, o que é vedado nesta instância superior (e-STJ, fls. 1.129-1.152).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação indenizatória ajuizada por MERCATEL contra AL EMPREENDIMENTOS e outros, em razão do atraso na entrega de loteamento adquirido para fins comerciais. A autora alegou que o atraso decorreu da não conclusão das obras de infraestrutura e da ausência de acesso viário ao empreendimento, o que inviabilizou a imissão na posse do imóvel.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente a ação, condenando as rés ao pagamento de multa moratória e compensatória, além de determinar o ressarcimento de valores pagos a título de IPTU.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao julgar os recursos de apelação, afastou a cumulação de multas contratuais por caracterizar *bis in idem*, mas manteve as demais condenações, reconhecendo a responsabilidade solidária das rés e afastando a alegação de caso fortuito.

Objetivo recursal

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

Trata-se de recurso especial interposto para reformar o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que manteve a condenação das recorrentes ao pagamento de multas contratuais e ao ressarcimento de valores pagos a título de IPTU, além de afastar a alegação de caso fortuito.

O objetivo recursal é decidir se (i) a cumulação de multa moratória com juros de mora configura *bis in idem*, em violação do art. 884 do Código Civil; (ii) o atraso na entrega do loteamento pode ser atribuído a caso fortuito externo, afastando a responsabilidade das recorrentes, nos termos do art. 393 do Código Civil; (iii) a penalidade contratual deve ser reduzida por desproporcionalidade, conforme o art. 413 do Código Civil; (iv) a cláusula que atribui ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse é nula, em violação do art. 34 do Código Tributário Nacional e ao art. 1.196 do Código Civil; (v) há dissídio jurisprudencial quanto a configuração de caso fortuito e a responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento.

(1) Da alegação de *bis in idem* na cumulação de multa moratória com juros de mora.

AL EMPREENDIMENTOS e outros alegam que a cumulação de multa moratória com juros de mora, ambos decorrentes do mesmo fato gerador, configuraria *bis in idem*, em violação do art. 884 do Código Civil.

Contudo, sem razão.

O acórdão recorrido afastou a cumulação das multas previstas nas cláusulas 11, § 6º, e 19 do contrato, justamente para evitar o *bis in idem*.

Conforme destacado, a multa prevista na cláusula 11, § 6º refere-se ao atraso na conclusão das obras de infraestrutura, enquanto a cláusula 19, de aplicação residual, foi afastada por tratar do mesmo fato gerador [atraso na entrega do lote]. (e-STJ, fls. 928).

Assim, a condenação limitou-se a multa da cláusula 11, com os juros e correção monetária previstos no contrato, em consonância com o entendimento jurisprudencial e o art. 884 do Código Civil.

Assim, rever as conclusões quanto a cumulação das multas previstas nas cláusulas 11, § 6º, e 19 do contrato demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

> *PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM . CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ . PRORROGAÇÃO DO*

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

PRAZO DE ENTREGA ALÉM DOS 180 DIAS. IMPOSSIBILIDADE. FORTUITO INTERNO. INVERSÃO MULTA CONTRATUAL . TEMA N. 971/STJ. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N . 5/STJ. DANO MORAL. REEXAME. SÚMULA N . 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. 1. Imperativa é a incidência da Súmula n . 7/STJ, porquanto rever as conclusões da Corte de origem acerca da existência dos fatores ensejadores do caso fortuito e da força maior demandaria necessária incursão na seara fático-probatória. 2. Conforme já assentado pela Corte de origem, não houve caso fortuito ou força maior aptos a autorizar, nos termos da Lei n. 4 .591/64, a prorrogação da entrega do bem além do prazo de tolerância de 180 dias, a despeito da cláusula contratual. Ao contrário, o Tribunal de Justiça esclareceu que as "justificativas apresentadas pela ré para o atraso da obra constituem questões afetas ao risco do empreendimento, que configuram fortuito interno, incapaz de eximi-la de sua responsabilidade".2.1 . Descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido. Precedentes. 3. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor . As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial. Tema 971/STJ.3.1 Rever a existência da cláusula contratual encontra óbice na Súmula n . 5/STJ. 4. Alterar o entendimento alcançado pelo aresto impugnado quanto à afronta a direitos da personalidade e à ocorrência de danos morais indenizáveis exige necessariamente a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ . 5. A jurisprudência desta Corte Superior é tranquila no sentido de que a incidência da Súmula n. 7/STJ é óbice para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea 'c' do permissivo constitucional.Agravo interno improvido.
(AgInt no REsp 2.072.593/RJ 2023/0156336-8, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 30/10/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 3/11/2023)

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(2) Da alegação de caso fortuito externo

AL EMPREENDIMENTOS e outros sustentam que o atraso na entrega do loteamento decorreu de caso fortuito externo, alheio a sua responsabilidade, nos termos do art. 393 do Código Civil.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

O Tribunal paulista foi categórico ao afirmar que os entraves administrativos e burocráticos apontados pelas rés configuram fortuito interno, inerente à atividade empresarial, e não eximem as rés de sua responsabilidade (e-STJ. fls. 921).

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

Na hipótese, o Tribunal estadual não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ na hipótese, pois demandaria o reexame de fatos e provas.

A Súmula 161 do TJSP reforça esse entendimento, ao estabelecer que o atraso na entrega de obras de infraestrutura não pode ser justificado por entraves administrativos ou burocráticos.

No mesmo sentido é a jurisprudência desta Corte Superior:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO . SÚMULA 7/STJ. INDENIZAÇÃO. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES . SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC . INAPLICABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO 1. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento . Incidência da Súmula 7 do STJ.2. "Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel" (REsp 1.796 .760/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/4/2019, DJe de 5/4/2019).3. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar lesão extrapatrimonial, como reconhecido, na hipótese dos autos, pela Corte de origem .4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para a entrega da obra. Incidência da Súmula 83/STJ.5 . Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt nos EDcl no REsp 1.853.965/SP 2018/0127995-4, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 3/4/2023, QUARTA TURMA, DJe 2/5/2023)

(3) Da alegação de desproporcionalidade da cláusula penal.

AL EMPREENDIMENTOS e outros alegam que a penalidade contratual é desproporcional, em violação do art. 413 do Código Civil.

Mas, razão não lhes assiste.

O Tribunal considerou válida a cláusula penal prevista no contrato, que estipula multa de 0,5% por mês de atraso, limitada a 10% do valor pago, e afastou a alegação de desproporcionalidade, com base no art. 413 do Código Civil (e-STJ. fls. 924).

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

A multa foi pactuada livremente entre as partes e é proporcional ao prejuízo causado pelo inadimplemento, não configurando enriquecimento sem causa.

(4) Da nulidade da cláusula que transfere ao comprador o pagamento do IPTU antes da posse

AL EMPREENDIMENTOS e outros alegam que a cláusula que transfere ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da posse é válida.

Contudo, sem razão.

Para a jurisprudência pacífica do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitidos na posse (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP , relator Ministro HUMBERTO MARTINS , TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal estadual.

A propósito.

> *PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO . RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS . SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DAS CONSTRUTORAS . APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO . ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. VALORES PAGOS . COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 83/STJ . IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA . 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.1 .1. No caso, para descaracterizar o inadimplemento contratual das recorrentes, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. 2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9 .514/97 quando o "devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local .2.1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ) . 3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel*

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n . 83/STJ. 4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1 .863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi seguido pela Corte de apelação.Caso de incidência da Súmula n. 83/STJ . 5. Para a jurisprudência do STJ, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitidos na posse" (AgInt no REsp n . 1.975.034/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Aplicação da Súmula n . 83/STJ. 6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ . 7. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 2.368.351/RO 2023/0169099-2, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgamento: 20/11/2023, QUARTA TURMA, DJe 28/11/2023)

O Tribunal bandeirante declarou nula a cláusula contratual que atribuía ao comprador a responsabilidade pelo pagamento do IPTU antes da imissão na posse, em conformidade com a jurisprudência do STJ, que estabelece que as despesas de IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente (e-STJ.fls. 924).

Incide à hipótese a Súmula n. 83 /STJ.

(5) Da alegação de dissídio jurisprudencial

AL EMPREENDIMENTOS e outros apontam a existência de dissídio jurisprudencial quanto a configuração de caso fortuito e a responsabilidade pelo atraso na entrega do loteamento.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

A decisão de inadmissibilidade do recurso especial baseou-se nos óbices das Súmulas 7/STJ, 283/STF e 284/STF, considerando que o recurso demandaria reexame de provas, não demonstrou similitude fática e jurídica entre os acórdãos recorrido e paradigma, e apresentou deficiência lógica nas razões recursais (e-STJ, fls. 1.157/1.159).

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

O acórdão recorrido destacou que não há similitude fática e jurídica entre os casos apontados como paradigmas e o presente caso, inviabilizando a configuração do dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 1.158).

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. PANDEMIA . TRIBUNAL DE ORIGEM DECIDIU PELA AUSÊNCIA DE DESPROPORÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO. REQUISITOS REVISIONAIS NÃO OBSERVADOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS . INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA . SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. 1 . Ação de revisão de contrato. 2. Esta Corte Superior tem se manifestado no sentido de que a pandemia da Covid-19 configura, em tese, evento imprevisível e extraordinário, apto a possibilitar a revisão contratual com fundamento nas Teorias da Imprevisão (arts. 317 do CC) e da Onerosidade Excessiva (art . 478 do CC), desde que preenchidos os demais requisitos legais. Precedentes. 3. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis . 4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 5. Ademais, a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido . Precedentes desta Corte. 6. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp 2.480.157/SP 2023/0378855-7, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 13/5/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 15/5/2024)

Além disso, a decisão está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, especialmente no que tange à responsabilidade objetiva das construtoras.

Diante do exposto, fica evidente que as alegações recursais não merecem acolhimento, devendo ser mantida a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que analisou, de forma fundamentada, todas as questões relevantes para a solução da lide.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de MERCATEL, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o meu voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA51152972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:22
Código de Controle do Documento: a2ed3182-67de-4cb1-b967-7d563193d536

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.645.378 / SP

Número Registro: 2024/0165594-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10174525420208260309 20230000775856

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
ADVOGADOS	:	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	MERCATEL ADMINISTRACAO E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADA	:	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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA51383851 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:51:42
Código de Controle do Documento: fa09b28b-70d6-4269-b6fb-8fe761fe3da4

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51383851 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:51:42
Código de Controle do Documento: fa09b28b-70d6-4269-b6fb-8fe761fe3da4