



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2707113 - SP (2024/0280664-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVANTE : AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.
OUTRO NOME : ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : BEATRIZ PINHEIRO ZILLO RANCOLETTA - SP375579
JULIANA CARLA VIERI SILVEIRA - SP379994
LARISSA ZONARO GIACCHETTA ZOMIGNANI -
SP234097
LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY -
SP150758
LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715
OTÁVIO AUGUSTO ALVES FERREIRA - SP533582
SAMIA AIUB GAISLER VALLI - SP327153
AGRAVADO : MARCO AURELIO STRADIOTTO DE MORAES RIBEIRO
SAMPAIO
ADVOGADO : MÁRIO LUÍS DUARTE - SP077863

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO. MULTA CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação, necessidade de reexame de fatos e provas, ausência de prequestionamento e falta de comprovação do dissídio.

2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por atraso na conclusão das obras de infraestrutura e outorga de escritura em loteamento.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a parte requerida ao pagamento de multa moratória de 0,5% ao mês, sem limitação de 10%, e multa de 10%, com correção e juros.

4. A Corte de origem manteve a sentença. Reconheceu a legitimidade passiva, a mora, a abusividade da limitação temporal da multa moratória e vedou a cumulação por *bis in idem*. Rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se há ilegitimidade passiva quanto à responsabilidade por obras de infraestrutura, à luz do art. 14 do CDC; (ii) saber se há excludente de responsabilidade por caso fortuito externo, nos termos do art. 393 do CC e do art. 43-A da Lei n. 4.591/1964; (iii) saber se é possível a cumulação de cláusula penal moratória com multa compensatória e lucros cessantes, com redução equitativa à luz dos arts. 413 e 884 do CC; (iv) saber se a multa do art. 537, § 1º, I e II, do CPC deve observar limites de proporcionalidade; (v) saber se houve ofensa à liberdade econômica, na forma do art. 3º da Lei n. 13.874/2019; (vi) saber se há aderência aos Temas n. 970 e 971 do STJ; e (vii) saber se houve comprovação do dissídio, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento nas relações de consumo, relativamente à alegada ilegitimidade passiva (art. 14 do CDC).

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque a pretensão ao reconhecimento de caso fortuito externo e à revisão do alcance contratual demanda interpretação de cláusulas e reexame do acervo fático-probatório relativamente aos arts. 393 do CC e 43-A da Lei n. 4.591/1964.

8. Incide a Súmula n. 284 do STF porque a tese de vedação de cumulação com lucros cessantes está dissociada do acórdão recorrido, que tratou apenas de penalidades contratuais relativamente aos arts. 413 e 884 do CC.

9. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque o redimensionamento e a limitação das cláusulas penais exigem interpretação contratual e revolvimento do conteúdo fático-probatório acerca dos arts. 413 e 884 do CC.

10. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ porque não houve prequestionamento específico da necessidade de limites e proporcionalidade na multa no tocante ao art. 537, § 1º, I e II, do CPC.

11. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF porque a alegada ofensa à liberdade econômica não foi apreciada pelo acórdão recorrido relativamente ao art. 3º da Lei n. 13.874/2019.

12. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque não houve demonstração analítica da similitude fática e da divergência específica nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência acerca da responsabilidade solidária na cadeia de consumo (art. 14 do CDC). 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas e reexame de provas sobre caso fortuito externo e cláusulas penais (arts. 393, 413 e 884 do CC e 43-A da Lei n. 4.591/1964). 3. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando ausente o prequestionamento de parâmetros de proporcionalidade da multa (art. 537, § 1º, I e II, do CPC). 4. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF quando a liberdade econômica não foi apreciada pelo acórdão recorrido relativamente ao art. 3º da Lei n. 13.874/2019. 5. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando não demonstradas a similitude fática e a divergência específica nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC”.

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 14; CC, arts. 393, 413 e 884; Lei n. 4.591/1964, art. 43-A; CPC, arts. 537, § 1º, I e II, e 1.029, § 1º; Lei n. 13.874/2019, art. 3º; CF, art. 105, III, *a e c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, REsp n. 1.881.806/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2707113 - SP (2024/0280664-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVANTE : AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME : ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : BEATRIZ PINHEIRO ZILLO RANCOLETTA - SP375579
JULIANA CARLA VIERI SILVEIRA - SP379994
LARISSA ZONARO GIACCHETTA ZOMIGNANI - SP234097
LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715
OTÁVIO AUGUSTO ALVES FERREIRA - SP533582
SAMIA AIUB GAISLER VALLI - SP327153
AGRAVADO : MARCO AURELIO STRADIOTTO DE MORAES RIBEIRO
SAMPAIO
ADVOGADO : MÁRIO LUÍS DUARTE - SP077863

EMENTA

CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO. MULTA CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação, necessidade de reexame de fatos e provas, ausência de prequestionamento e falta de comprovação do dissídio.

2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por atraso na conclusão das obras de infraestrutura e outorga de escritura em loteamento.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a parte requerida ao pagamento de multa moratória de 0,5% ao mês, sem limitação de 10%, e multa de 10%, com correção e juros.

4. A Corte de origem manteve a sentença. Reconheceu a legitimidade passiva, a mora, a abusividade da limitação temporal da multa moratória e vedou a cumulação por *bis in idem*. Rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se há ilegitimidade passiva quanto à responsabilidade por obras de infraestrutura, à luz do art. 14 do CDC; (ii) saber se há excludente de responsabilidade por caso fortuito externo, nos termos do art. 393 do CC e do art. 43-A da Lei n. 4.591/1964; (iii) saber se é possível a cumulação de cláusula penal moratória com multa compensatória e lucros cessantes, com redução equitativa à luz dos arts. 413 e 884 do CC; (iv) saber se a multa do art. 537, § 1º, I e II, do CPC deve observar limites de proporcionalidade; (v) saber se houve ofensa à liberdade econômica, na forma do art. 3º da Lei n. 13.874/2019; (vi) saber se há aderência aos Temas n. 970 e 971 do STJ; e (vii) saber se houve comprovação do dissídio, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento nas relações de consumo, relativamente à alegada ilegitimidade passiva (art. 14 do CDC).

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque a pretensão ao reconhecimento de caso fortuito externo e à revisão do alcance contratual demanda interpretação de cláusulas e reexame do acervo fático-probatório relativamente aos arts. 393 do CC e 43-A da Lei n. 4.591/1964.

8. Incide a Súmula n. 284 do STF porque a tese de vedação de cumulação com lucros cessantes está dissociada do acórdão recorrido, que tratou apenas de penalidades contratuais relativamente aos arts. 413 e 884 do CC.

9. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque o redimensionamento e a limitação das cláusulas penais exigem interpretação contratual e revolvimento do conteúdo fático-probatório acerca dos arts. 413 e 884 do CC.

10. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ porque não houve prequestionamento específico da necessidade de limites e proporcionalidade na multa no tocante ao art. 537, § 1º, I e II, do CPC.

11. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF porque a alegada ofensa à liberdade econômica não foi apreciada pelo acórdão recorrido relativamente ao art. 3º da Lei n. 13.874/2019.

12. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque não houve demonstração analítica da similitude fática e da divergência específica nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência acerca da responsabilidade solidária na cadeia de consumo (art. 14 do CDC). 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas e reexame de provas sobre caso fortuito externo e cláusulas penais (arts. 393, 413 e 884 do CC e 43-A da Lei n. 4.591/1964). 3. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando ausente o prequestionamento de parâmetros de proporcionalidade da multa (art. 537, § 1º, I e

II, do CPC). 4. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF quando a liberdade econômica não foi apreciada pelo acórdão recorrido relativamente ao art. 3º da Lei n. 13.874/2019. 5. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando não demonstradas a similitude fática e a divergência específica nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC”.

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 14; CC, arts. 393, 413 e 884; Lei n. 4.591/1964, art. 43-A; CPC, arts. 537, § 1º, I e II, e 1.029, § 1º; Lei n. 13.874/2019, art. 3º; CF, art. 105, III, *a e c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, REsp n. 1.881.806/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação quanto à alegada violação dos arts. 14 do Código de Defesa do Consumidor, 393 e 884 do Código Civil e 43-A da Lei n. 4.591/1964; por necessidade de reexame de fatos e provas (Súmula n. 7 do STJ); por ausência de prequestionamento dos Temas n. 970 e 971 (Súmula n. 282 do STF); e por não comprovação do dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos. Requerem a atribuição de efeito suspensivo ao agravo para obstar a execução das condenações até o julgamento do recurso.

Contraminuta às fls. 949-954.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização.

O julgado foi assim ementado (fl. 786):

Apelação. Loteamento Alphaville Jundiaí. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização. Sentença de parcial procedência. Recursos de ambas as partes. Prejudicialidade externa. Não configurada a necessidade de suspensão do processo. Legitimidade passiva. Configurada a legitimidade passiva das corrés, pois participaram ativamente da cadeia de fornecimento do imóvel. Atraso na entrega do imóvel. Ocorrência a partir de 28/03/2018. Via de acesso pela Rodovia Anhanguera que não foi entregue. Alegação de atraso da concessionária Autoban para regularização do acesso ao loteamento que constitui “res inter alios acta” em relação aos adquirentes. Descabimento. Incidentes que não se qualificam como caso fortuito ou força maior, pois dizem respeito à organização das empreendedoras, configurando fortuito externo que não exclui a responsabilidade das rés. Atraso na entrega do empreendimento incontroverso. Cláusula penal de natureza moratória que prevê a obrigação das rés de pagamento de multa de 0,5% sobre o valor pago pelo autor para cada mês de atraso, limitada a 10% deste valor pago e exigível até a data do Comunicado de Conclusão das Obras de Infraestrutura do Loteamento. Abusividade da limitação temporal. Incidência até a data de entrega do empreendimento. Cumulação das multas moratória e compensatória com a multa convencional devida pela infração de qualquer cláusula do instrumento contratual quando não for prevista penalidade específica. Descabimento. Mesmo fato gerador. Bis in idem. Juros de mora. Incidência a partir da citação. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 14 do Código de Defesa do Consumidor, pois a MACERATA não tinha responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura e não poderia ser responsabilizada por prejuízos decorrentes de descumprimento contratual relativo a tais obras;

b) 393 do Código Civil, porque a atuação da concessionária AUTOBAN e as exigências administrativas, imprevisíveis e irresistíveis, configurariam caso fortuito externo apto a afastar o dever de indenizar;

c) 43-A da Lei n. 4.591/1964, porquanto as obras e suas aprovações, assim como os entraves de terceiro, constituem fator externo que rompe o nexo causal, devendo ser reconhecida a excludente de responsabilidade;

d) 413 e 884 do Código Civil, visto que é impossível a cumulação de cláusula penal moratória (0,5% ao mês) com lucros cessantes e/ou com outra multa compensatória (10%), devendo haver redução equitativa para evitar enriquecimento sem causa;

e) 537, § 1º, I e II, do Código de Processo Civil, uma vez que há necessidade de observância de limites e proporcionalidade na execução da multa e de adequação de sua incidência; e

f) 3º da Lei n. 13.874/2019, já que houve ofensa à liberdade econômica pela manutenção de cumulações sancionatórias e afastamento da limitação contratual.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação dos Temas n. 970 e 971 do STJ, bem como de acórdãos paradigmas do TJDFT e do TJRS, quanto à configuração de caso fortuito externo por ato administrativo e à impossibilidade de cumulação de multa contratual com lucros cessantes.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva da MACERATA à luz do art. 14 do CDC; para que se reconheça a excludente de responsabilidade pelo caso fortuito externo (arts. 393 do CC e 43-A da Lei n. 4.591/1964), afastando-se as condenações; para que se afaste a cumulação de penalidades e lucros cessantes e se restabeleça a limitação contratual da multa; ou, subsidiariamente, para que se reduza equitativamente a penalidade (arts. 413 e 884 do CC). Requer ainda a atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Contrarrazões às fls. 890-903.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização em que a parte autora pleiteou a aplicação das penalidades contratuais pelo atraso na conclusão das obras de infraestrutura e pela ausência de outorga da escritura, além do afastamento de excludentes de responsabilidade por fortuito externo e reconhecimento da legitimidade passiva de ambas as rés.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, condenando as rés ao pagamento da multa moratória de 0,5% ao mês prevista na cláusula 11, sem limitação a 10%, e da multa de 10% prevista na cláusula 14, § 2º, ambas sobre o valor de quitação do imóvel atualizado, com correção monetária desde a mora e juros de 1% ao mês a partir da citação, além de custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem manteve a sentença. Negou provimento aos recursos, reconhecendo: a legitimidade passiva de MACERATA; a mora a partir de 28/3/2018; a abusividade da limitação temporal da multa moratória prevista na cláusula 11; e o descabimento da cumulação com a cláusula 19 por *bis in idem*. Fixou os juros de mora a partir da citação e elevou os honorários para 11%.

I - Art. 14 do CDC

A parte recorrente alega que, apesar de figurar no contrato como vendedora, foi a empresa AL JUNDIAÍ a responsável pela implementação das obras de infraestrutura do empreendimento.

O TJSP afastou a preliminar de ilegitimidade passiva, consignando que as rés são solidariamente responsáveis pelos danos causados ao consumidor (fl. 789).

A conclusão do TJSP está em consonância com o entendimento do STJ.
Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL .
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CDC. APLICABILIDADE.

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA . CADEIA DE FORNECIMENTO. DESTITUIÇÃO. INCORPORADOR. EXTINÇÃO ANÔMALA . CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS. LACUNA LEGAL. RISCO. LIMITES CONTRATUAIS . DANO MORAL. ARBITRAMENTO. VALOR PROPORCIONAL. INTERVENÇÃO . ADEQUAÇÃO. DESNECESSIDADE.

1. Recursos especiais interpostos contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ) .

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em se tratando de uma relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor, em caso de defeito ou vício, todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço. Precedentes.

[...]

10 . Recurso especial interposto pelos autores parcialmente provido. Recurso especial interposto pela construtora ré não provido. (REsp n. 1.881.806/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 7/5/2021, destaquei.)

Tal situação atrai o óbice da Súmula 83 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial nesse ponto.

II - Arts. 413 e 884 do CC e Temas n. 970 e 971 do STJ

A parte recorrente defende a impossibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes e/ou com multa compensatória sobre o mesmo fato gerador, requerendo a redução equitativa e a limitação contratual.

O acórdão recorrido vedou a cumulação da multa convencional da cláusula 19 com as multas moratória e compensatória da cláusula 11 por *bis in idem* e afastou a limitação temporal da multa moratória por abusividade, fixando sua incidência até a efetiva entrega do empreendimento.

No recurso especial, a parte afirma cumulação com lucros cessantes, mas o acórdão não impôs lucros cessantes, cuidando de penalidades contratuais específicas (cláusulas 11 e 14) e afastando a multa genérica da cláusula 19 por *bis in idem*.

Verifica-se, portanto, que a tese jurídica encontra-se dissociada dos fundamentos do acórdão recorrido, o que, nos termos da jurisprudência do STJ, atrai a aplicação da Súmula n. 284 do STF.

Ademais, quanto à pretensão de revisão da extensão e da limitação das cláusulas penais, o acolhimento demandaria interpretação das cláusulas contratuais e aferição das circunstâncias fáticas do caso, incidindo na espécie os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III - Arts. 537, § 1º, I e II, do CPC

Sustenta a parte recorrente a necessidade de observância de limites e proporcionalidade na execução da multa e adequação da incidência.

O acórdão recorrido não enfrentou matéria específica acerca do art. 537, § 1º, I e II, do CPC, e os embargos de declaração não provocaram a deliberação sobre esse ponto. A questão relativa aos parâmetros do art. 537 do CPC não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 211 do STJ.

IV - Art. 3º da Lei n. 13.874/2019

Afirma a parte recorrente ofensa à liberdade econômica em razão da manutenção de cumulações sancionatórias e afastamento da limitação contratual da multa.

A questão relativa ao art. 3º da Lei n. 13.874/2019 não foi apreciada pelo Tribunal de origem, tampouco se identifica, nos embargos, enfrentamento específico sobre tal dispositivo. Caso de aplicação da Súmula n. 282 do STF.

V - Dissídio jurisprudencial

A divergência jurisprudencial, embora invocada na petição de recurso especial, não se acha adequadamente comprovada nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil.

As razões recursais não demonstram, de modo analítico e preciso, a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados nem evidenciam, com a necessária especificidade, a adoção de soluções jurídicas diversas a partir de contextos fáticos efetivamente assemelhados.

Ausente, assim, a comprovação formal idônea do dissídio, fica obstado o conhecimento do recurso pela alínea *c* do permissivo constitucional.

VI - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.707.113 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0280664-6

Número de Origem:
10509967820208260100

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA

AGRAVANTE : AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

OUTRO :
NOME : ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758

LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223

JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715

BEATRIZ PINHEIRO ZILLO RANCOLETTA - SP375579

LARISSA ZONARO GIACCHETTA ZOMIGNANI - SP234097

SAMIA AIUB GAISLER VALLI - SP327153

JULIANA CARLA VIERI SILVEIRA - SP379994

OTÁVIO AUGUSTO ALVES FERREIRA - SP533582

AGRAVADO : MARCO AURELIO STRADIOTTO DE MORAES RIBEIRO SAMPAIO

ADVOGADO : MÁRIO LUÍS DUARTE - SP077863

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026