



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2712116 - SP(2024/0292658-3)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JAFD - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546**
: **FRANCISCO BROMATI NETO - SP297205**
AGRAVADO : **HELSIO BISCARO**
AGRAVADO : **ROSELI BRAMBILLA BISCARO**
ADVOGADOS : **HUGO LEONARDO TORRES DE OLIVEIRA - SP335075**
: **MARÍLIA DE ALMEIDA MOÇO OREFICE - SP400050**
INTERES. : **AL BAURU SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
OUTRO NOME : **ALPHAVILLE BAURU SPE EMPREENDIMENTOS**
: **IMOBILIARIOS LTDA**
INTERES. : **THOTUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MULTA CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CASO FORTUITO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação na indicação das violações de lei federal; por incidência da Súmula n. 7 do STJ; e por não demonstração do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia decorre de ação de conhecimento condenatória para cobrança de multa contratual de 10% do valor do contrato, em razão de atraso na entrega de imóvel, com correção monetária desde a contratação e juros de 1% ao mês desde a última citação.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, condenando solidariamente as rés ao pagamento da multa contratual de 10% do valor do contrato, com correção monetária e juros moratórios, além de custas, despesas processuais e honorários de 10% .
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento às apelações e majorando os honorários dos autores para 15% do valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 47 da Lei n. 6.766/1979 por ter sido reconhecida a responsabilidade solidária sem demonstração de integração em grupo econômico do loteador, afirmando-se a ilegitimidade passiva da recorrente por não integrar o mesmo grupo da ALPHAVILLE BAURU SPE; (ii) saber se incide a prescrição quinquenal do art. 206, § 5º, I, do CC para cobrança de multa contratual de dívida líquida constante de instrumento particular; (iii) saber se a responsabilidade civil deve ser afastada pelo art. 393 do CC em razão de caso fortuito/força maior decorrente de decisão em ação civil pública que paralisou as obras; (iv) saber se se aplica a prescrição quinquenal do art. 27 do CDC, reconhecida a relação de consumo; (v) saber se a solidariedade, que não se presume (art. 265 do CC), deve ser afastada com o reconhecimento de ilegitimidade passiva; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial com paradigmas do TJMG e do TJPR quanto à prescrição quinquenal e à inexistência de responsabilidade solidária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não houve prequestionamento dos arts. 47 da Lei n. 6.766/1979 e 265 do CC na instância de origem, atraindo a incidência analógica da Súmula n. 282 do STF.

7. Quanto à solidariedade, o acórdão analisou o contrato, obstando a análise do recurso especial ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. Nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual em relações de consumo, aplica-se o prazo decenal do art. 205 do CC, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ (REsp n. 1.591.223/PR).

9. O acolhimento da tese de caso fortuito/força maior (art. 393 do CC) demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e, ademais, é inviável quando a controvérsia está submetida à Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide, por analogia, a Súmula n. 282 do STF, ausente o prequestionamento dos arts. 47 da Lei n. 6.766/1979 e 265 do CC. 2. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória no tocante à responsabilidade solidária. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao prazo prescricional decenal para pretensões decorrentes de inadimplemento contratual em relações de consumo. 4. A Súmula n. 7 do STJ afasta o exame de caso fortuito/força maior a que se refere o art. 393 do CC. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e por força do óbice da Súmula n. 7 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 47; CC, arts. 205, 206, § 5º, I, 265 e 393; CDC, arts. 7º, parágrafo único, 25, parágrafo primeiro, e 27; CPC, arts. 1.029, § 1º, 85, §§ 2º e 11; CF, art. 105, III, *a e c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.767.078/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.010.772/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 1.544.832/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.729.384/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.026.907/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/3/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 282.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, 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, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2712116 - SP (2024/0292658-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JAFD - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546
FRANCISCO BROMATI NETO - SP297205
AGRAVADO : HELSIO BISCARO
AGRAVADO : ROSELI BRAMBILLA BISCARO
ADVOGADOS : HUGO LEONARDO TORRES DE OLIVEIRA - SP335075
MARÍLIA DE ALMEIDA MOÇO OREFICE - SP400050
INTERES. : AL BAURU SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.
OUTRO NOME : ALPHAVILLE BAURU SPE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : THOTUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MULTA CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CASO FORTUITO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação na indicação das violações de lei federal; por incidência da Súmula n. 7 do STJ; e por não demonstração do dissídio jurisprudencial.

2. A controvérsia decorre de ação de conhecimento condenatória para cobrança de multa contratual de 10% do valor do contrato, em razão de atraso na entrega de imóvel, com correção monetária desde a contratação e juros de 1% ao mês desde a última citação.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, condenando solidariamente as rés ao pagamento da multa contratual de 10% do valor do contrato, com correção monetária e juros moratórios, além de custas, despesas processuais e honorários de 10% .

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento às apelações e majorando os honorários dos autores para 15% do valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 47 da Lei n. 6.766/1979 por ter sido reconhecida a responsabilidade solidária sem demonstração de integração em grupo econômico do loteador, afirmando-se a ilegitimidade passiva da recorrente por não integrar o mesmo grupo da ALPHAVILLE BAURU SPE; (ii) saber se incide a prescrição quinquenal do art. 206, § 5º, I, do CC para cobrança de multa contratual de dívida líquida constante de instrumento particular; (iii) saber se a responsabilidade civil deve ser afastada pelo art. 393 do CC em razão de caso fortuito/força maior decorrente de decisão em ação civil pública que paralisou as obras; (iv) saber se se aplica a prescrição quinquenal do art. 27 do CDC, reconhecida a relação de consumo; (v) saber se a solidariedade, que não se presume (art. 265 do CC), deve ser afastada com o reconhecimento de ilegitimidade passiva; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial com paradigmas do TJMG e do TJPR quanto à prescrição quinquenal e à inexistência de responsabilidade solidária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não houve prequestionamento dos arts. 47 da Lei n. 6.766/1979 e 265 do CC na instância de origem, atraindo a incidência analógica da Súmula n. 282 do STF.

7. Quanto à solidariedade, o acórdão analisou o contrato, obstando a análise do recurso especial ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. Nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual em relações de consumo, aplica-se o prazo decenal do art. 205 do CC, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ (REsp n. 1.591.223/PR).

9. O acolhimento da tese de caso fortuito/força maior (art. 393 do CC) demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e, ademais, é inviável quando a controvérsia está submetida à Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide, por analogia, a Súmula n. 282 do STF, ausente o prequestionamento dos arts. 47 da Lei n. 6.766/1979 e 265 do CC. 2. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória no tocante à responsabilidade solidária. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao prazo prescricional decenal para pretensões decorrentes de

inadimplemento contratual em relações de consumo. 4. A Súmula n. 7 do STJ afasta o exame de caso fortuito/força maior a que se refere o art. 393 do CC. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e por força do óbice da Súmula n. 7 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 47; CC, arts. 205, 206, § 5º, I, 265 e 393; CDC, arts. 7º, parágrafo único, 25, parágrafo primeiro, e 27; CPC, arts. 1.029, § 1º, 85, §§ 2º e 11; CF, art. 105, III, *a e c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.767.078/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.010.772/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016; STJ, AgInt no AREsp n. 1.544.832/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.729.384/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.026.907/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/3/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 282.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JAFD – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação na indicação das violações de lei federal; por aplicação da Súmula n. 7 do STJ; e por não demonstração do dissídio jurisprudencial 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.

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 conhecimento condenatória".

O julgado foi assim ementado (fl. 613):

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL INADIMPLEMENTO CONTRATUAL MULTA Atraso na entrega do imóvel Embargo do empreendimento e entraves administrativos para a liberação da obra compõem o risco da atividade das Requeridas Não comprovada a ocorrência de caso fortuito ou de força maior Caracterizado o inadimplemento contratual Cabível a aplicação da multa compensatória, no percentual de 10% do valor do contrato (nos termos da cláusula dezenove do contrato) SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para condenar as Requeridas, solidariamente, ao pagamento da multa contratual correspondente a 10% do valor do contrato RECURSOS DAS REQUERIDAS IMPROVIDO

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

a) 47 da Lei n. 6.766/1979, porque o acórdão reconheceu a responsabilidade solidária sem demonstração de integração em grupo econômico do loteador, não obstante a ilegitimidade passiva da JAFD por não integrar o mesmo grupo da ALPHAVILLE BAURU SPE;

b) 206, § 5º, I, do Código Civil, já que a pretensão de cobrança de multa contratual decorrente de dívida líquida constante de instrumento particular estaria sujeita à prescrição quinquenal, contada da data prevista para a conclusão das obras;

c) 393 do Código Civil, pois o atraso teria decorrido de caso fortuito/força maior, consubstanciado em decisão judicial em ação civil pública que paralisou as obras, afastando a responsabilidade solidária da recorrente;

d) 27 da Lei n. 8.078/1990, porquanto, reconhecida a relação de consumo, também incidiria prescrição quinquenal; e

e) 265 do Código Civil, visto que a solidariedade não se presume e somente decorre da lei ou do contrato, sendo caso de ilegitimidade passiva e de não responsabilização solidária.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que se aplica o prazo prescricional decenal às pretensões por inadimplemento contratual e ao manter a responsabilidade solidária das fornecedoras, divergiu do entendimento de tribunais estaduais que aplicam a prescrição quinquenal à cobrança de multa contratual e afastam a responsabilidade solidária quando inexistente grupo econômico. Indica paradigmas do TJMG e do TJPR.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se reconheça a prescrição quinquenal, afastando-se a responsabilidade solidária e a ilegitimidade passiva e aplicando-se o art. 393 do Código Civil para excluir a condenação à multa. Requer ainda que se reconheça a violação dos dispositivos federais indicados e se julgue improcedente a ação.

Contrarrazões às fls. 584-602.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A parte recorrente insurge-se contra o reconhecimento de solidariedade e da prescrição decenal e o afastamento de excludente de responsabilidade civil em demanda em que a parte autora pleiteou a condenação das rés ao pagamento de multa contratual de 10% do valor do contrato pelo atraso na entrega do imóvel, com correção monetária desde a contratação e juros moratórios de 1% ao mês desde a última citação.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar solidariamente as rés ao pagamento da multa contratual de 10% do valor do contrato, com correção monetária desde a contratação e juros de 1% ao mês desde a última citação, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da condenação.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença. Negou provimento às apelações das rés e majorou os honorários advocatícios dos autores para 15% do valor da condenação.

II - Arts. 47 da Lei n. 6.766/1979 e 265 do CC

A recorrente alega que o acórdão recorrido violou referidos dispositivos legais, considerando que solidariedade não se presume, pois reconheceu sua responsabilidade solidária sem demonstração de integração em grupo econômico do loteador, não obstante sua ilegitimidade passiva por não integrar o mesmo grupo da ALPHAVILLE BAURU SPE.

Verifica-se que, em complemento ao art. 265 do Código Civil, o qual dispõe que a solidariedade resulta de lei ou acordo entre as partes e não se presume, o art. 47 da Lei n. 6.766/1979 trata de hipótese específica de responsabilidade solidária daquele que se beneficiar de loteamento ou desmembramento irregular.

O Tribunal de origem, fundando-se nas normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, concluiu pela solidariedade entre as partes nos seguintes termos (fl. 615):

Presente a legitimidade processual das Requeridas JAFD e Thotus, porque caracterizada a relação de consumo entre as partes, com a responsabilidade solidária dos fornecedores dos serviços prestados, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único, e 25, parágrafo primeiro, da Lei número 8.078/1990 notando-se que as Requeridas JAFD e Thotus integram a relação contratual e figuram como “vendedoras” no instrumento de promessa de compra e venda (fls.29/52).

Assim, o entendimento da Corte local fundou-se exclusivamente na aplicação da legislação consumerista para definir a responsabilidade solidária da parte recorrente.

Considera-se preenchido o requisito do prequestionamento quando o tribunal de origem se manifesta acerca da matéria inserta no dispositivo de lei federal apontado como violado, sendo desnecessária a menção explícita a seu número (AgInt no AREsp n. 1.767.078/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022; e AgInt no AREsp n. 2.010.772/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 19/9/2022).

Inexistindo referido debate na instância antecedente quanto à matéria versada nos arts. 47 da Lei n. 6.766/1979 e 265 do Código Civil, o recurso especial não comporta conhecimento ante a incidência analógica da Súmula n. 282 do STF.

Ademais, o Tribunal de origem concluiu pela aplicação das normas consumeristas para reconhecer a responsabilidade solidária a partir da análise do contrato firmado entre as partes. Destacou que "as Requeridas JAFD e Thotus integram a relação contratual e figuram como 'vendedoras' no instrumento de promessa de compra e venda".

Assim, incidem, na espécie as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, as quais vedam, em recurso especial, a apreciação de cláusulas contratuais e de matérias fático-probatórias.

III - Arts. 206, § 5º, I, do CC e 27 do CDC

Em caso de inadimplemento contratual no âmbito das relações de consumo, aplica-se o prazo de prescrição decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

O Código de Defesa do Consumidor não tem previsão de prazos de prescrição para inadimplemento de contrato de consumo. O art. 27 prevê o prazo de 5 anos para pretensão relacionada a fato do produto ou serviço. No caso de inadimplemento, o prazo de prescrição é decenal.

O art. 206, § 5º, I, do CC trata de prazo de prescrição de 5 anos de dívidas materializadas em instrumento público ou particular, o que não se amolda ao caso.

Não se trata de instrumento de dívida, mas de promessa de compra e venda de lote submetido à teoria do inadimplemento.

Em razão do diálogo de fontes normativas e da maior proteção ao consumidor, o prazo de prescrição em favor destes é o máximo e geral de 10 anos, previsto no art. 205.

Nesse ponto, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E DANO MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 205 DO CC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.

1. Afasta-se a ofensa aos arts. 458 e 535 do CPC quando a Corte de origem examina, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia.

2. Aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC nas pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual.

3. Não se conhece de recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial quando não realizado o cotejo analítico entre os arestos confrontados.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido. (REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 9/6/2016, destaquei.)

Ressalte-se que o entendimento desta Corte é firme no sentido de que a Súmula n. 83 aplica-se não somente aos recursos especiais interpostos com base na alínea *c* mas também aos fundamentados na alínea *a* do permissivo constitucional (AgInt no AREsp n. 1.544.832/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 5/12/2022; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.729.384/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022 e AgInt no REsp n. 2.026.907/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023) .

Portanto, como a prescrição decenal, reconhecida pelo acórdão recorrido, está em consonância com o entendimento do STJ, aplica-se ao caso a Súmula n. 83 do STJ.

IV - Art. 393 do CC

O acolhimento da alegada violação do art. 393 do Código Civil, que afasta a responsabilidade civil em caso de fortuito, depende do reexame do conjunto fático-probatório, o que impede o conhecimento do recurso especial pela incidência da Súmula n. 7 do STJ..

Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

O reexame das provas seria necessário para apurar eventual fortuito e afastar a responsabilidade pelo atraso na entrega do empreendimento.

Em recurso especial, não se admite o reexame da prova considerada para determinar o inadimplemento e afastar a tese do fortuito. A Súmula 7 do STJ constitui obstáculo intransponível à admissibilidade do recurso especial.

V - Dissídio jurisprudencial

O recurso especial não deve ser admitido em relação ao dissídio jurisprudencial, em função da impossibilidade de reexame de provas e da ausência completa de cotejo analítico. No caso, a parte recorrente restringiu-se a reproduzir a ementa do acórdão recorrido, sem comparação entre as situações fáticas e jurídicas.

Ressalte-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

Além disso, não houve o cotejo analítico. O cotejo analítico que autoriza o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional consiste no real confronto de teses e fundamentos com a finalidade de demonstrar a similitude fática e jurídica e indicar a divergência de entendimento jurisprudencial entre os acórdãos paradigma e recorrido.

Houve mera transcrição de ementas. A simples transcrição de ementas e de trechos dos acórdãos recorrido e paradigma, sem o correspondente cotejo analítico e a demonstração da identidade ou similitude fática entre eles nos moldes do RISTJ,

impede o conhecimento do recurso especial 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 CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora 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 2.712.116 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0292658-3

Número de Origem:
10291364020228260071

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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 : JAFD - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS - SP102546

FRANCISCO BROMATI NETO - SP297205

AGRAVADO : HELSIO BISCARO

AGRAVADO : ROSELI BRAMBILLA BISCARO

ADVOGADOS : HUGO LEONARDO TORRES DE OLIVEIRA - SP335075

MARÍLIA DE ALMEIDA MOÇO OREFICE - SP400050

INTERES. : AL BAURU SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

OUTRO : ALPHAVILLE BAURU SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
NOME LTDA

INTERES. : THOTUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, 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, 16 de março de 2026