



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2725322 - SP (2024/0311611-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL RESERVAS DA MATA SPE LTDA
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921
MAIARA HENRIQUES PIRES - SP412518
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133
AGRAVADO : CAMILA MARIA BACCILI FORLEVIZE CATTO
AGRAVADO : JOSE LEOPOLDO BERGAMIM
AGRAVADO : MARTA ARIADNE MODENEZI
AGRAVADO : RAFAEL PIZOL CATTO
AGRAVADO : SENEZA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : BARBARA BRIZOTTI ZAMUNER - SP347967

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PERMUTA DE IMÓVEL POR UNIDADES FUTURAS. AUSÊNCIA DE PRAZO PARA CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. CLÁUSULA POTESTATIVA. INADIMPLEMENTO ABSOLUTO. INÉRCIA PROLONGADA DA INCORPORADORA.

1. Ausente violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem examina as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. Não configura julgamento extra petita ou decisão surpresa a análise da abusividade da ausência de prazo para cumprimento da obrigação quando tal questão constitui fundamento jurídico aplicável à causa de pedir (inadimplemento contratual) e ao fato deduzido como matéria de defesa pela própria recorrente. Incidência do princípio jura novit curia.

3. Caracteriza-se o interesse de agir para a resolução do contrato diante da prolongada inércia da incorporadora em dar início ao empreendimento, situação que, aliada à ausência de prazo contratual, revela inadimplemento e abusividade da condição estabelecida.

4. Limitado pela função social do contrato, pela boa-fé objetiva e pela vedação a cláusulas que sujeitem uma das partes ao arbítrio exclusivo

da outra, o princípio da força obrigatória dos contratos (pacta sunt servanda) não possui caráter absoluto.

5. Vedada em recurso especial a alteração das conclusões do acórdão recorrido quanto à caracterização do inadimplemento absoluto e à ausência de caso fortuito ou força maior, por demandar reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2725322 - SP (2024/0311611-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL RESERVAS DA MATA SPE LTDA
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921
MAIARA HENRIQUES PIRES - SP412518
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133
AGRAVADO : CAMILA MARIA BACCILI FORLEVIZE CATTO
AGRAVADO : JOSE LEOPOLDO BERGAMIM
AGRAVADO : MARTA ARIADNE MODENEZI
AGRAVADO : RAFAEL PIZOL CATTO
AGRAVADO : SENEZA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : BARBARA BRIZOTTI ZAMUNER - SP347967

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PERMUTA DE IMÓVEL POR UNIDADES FUTURAS. AUSÊNCIA DE PRAZO PARA CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. CLÁUSULA POTESTATIVA. INADIMPLEMENTO ABSOLUTO. INÉRCIA PROLONGADA DA INCORPORADORA.

1. Ausente violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem examina as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.
2. Não configura julgamento extra petita ou decisão surpresa a análise da abusividade da ausência de prazo para cumprimento da obrigação quando tal questão constitui fundamento jurídico aplicável à causa de pedir (inadimplemento contratual) e ao fato deduzido como matéria de defesa pela própria recorrente. Incidência do princípio jura novit curia.
3. Caracteriza-se o interesse de agir para a resolução do contrato diante da prolongada inércia da incorporadora em dar início ao empreendimento, situação que, aliada à ausência de prazo contratual, revela inadimplemento e abusividade da condição estabelecida.
4. Limitado pela função social do contrato, pela boa-fé objetiva e pela vedação a cláusulas que sujeitem uma das partes ao arbítrio exclusivo

da outra, o princípio da força obrigatória dos contratos (pacta sunt servanda) não possui caráter absoluto.

5. Vedada em recurso especial a alteração das conclusões do acórdão recorrido quanto à caracterização do inadimplemento absoluto e à ausência de caso fortuito ou força maior, por demandar reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por RESIDENCIAL RESERVAS DA MATA SPE LTDA (RESIDENCIAL) contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na origem, SENEZA PARTICIPAÇÕES LTDA., RAFAEL PIZOL CATTO, CAMILA MARIA BACCILI FORLEVIZE CATTO, JOSÉ LEOPOLDO BERGAMIN e MARTA ARIADNE MODENEZI (SENEZA e outros) ajuizaram ação de resolução contratual em desfavor de RESIDENCIAL. Alegaram ter firmado, em 30 de agosto de 2016, contrato de permuta de imóvel para fins de incorporação imobiliária, pelo qual receberiam 20 unidades autônomas futuras. Sustentaram o inadimplemento absoluto de RESIDENCIAL, que, passados anos, não deu início às obras do empreendimento.

A sentença julgou procedente o pedido para declarar resolvido o contrato, determinando o cancelamento do registro da incorporação e condenando a ré ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel (e-STJ, fls. 550 a 553). O Juízo de primeiro grau fundamentou que a ausência de prazo para o cumprimento da obrigação sujeitaria os autores ao arbítrio da ré, caracterizando cláusula puramente potestativa, vedada pelo art. 122 do Código Civil.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão da relatoria do desembargador Benedito Antonio Okuno, negou provimento à apelação de RESIDENCIAL, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos.

O acórdão ficou assim ementado (e-STJ, fl. 79 a 714):

CONTRATO DE PERMUTAS - Incorporação imobiliária Sentença de procedência para resolver o contrato Apelação da parte ré - Alegação de julgamento extra petita Inocorrência Para solução da causa era necessário analisar a validade do contrato sem prazo estipulado, que aliás, foi utilizada como matéria de defesa Falta de interesse de agir - Não cabimento - Ausência de prazo para cumprimento de obrigação de um dos contratantes Cláusula meramente potestativa, vedada pelo ordenamento jurídico Caso fortuito e de força maior não verificados Contrato e aditivo assinados em 2016 e 2017, notificação acerca do inadimplemento em 2019 Pandemia do Covid-19 eclodiu em 2020 Sentença mantida RECURSO NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 727 a 730).

No recurso especial, RESIDENCIAL alegou violação dos arts. 9º, 10, 141, 485, VI, 489, § 1º, IV, 492 e 1.022, II, do Código de Processo Civil; e 393, 421, 421-A e 422 do Código Civil. Sustentou, em síntese, **(1)** negativa de prestação jurisdicional; **(2)** ocorrência de julgamento extra petita e decisão surpresa, pois a tese de cláusula potestativa não foi arguida na petição inicial; **(3)** falta de interesse de agir, porquanto a ausência de prazo contratual impede a caracterização da mora; e **(4)** ofensa ao princípio *pacta sunt servanda* e existência de força maior (pandemia da Covid-19). Apontou, ademais, dissídio jurisprudencial.

A presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal paulista inadmitiu o apelo, por entender ausente a ofensa aos dispositivos legais apontados e pela incidência da Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fls. 816 a 818).

No agravo, RESIDENCIAL impugnou os fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo, conforme certidão de, e-STJ, fl. 860.

É o relatório.

VOTO

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 ser conhecido.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, RESIDENCIAL apontou violação dos arts. **(1)** 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, por negativa de prestação jurisdicional; **(2)** 9º, 10, 141 e 492 do CPC/2015, sustentando a ocorrência de julgamento *extra petita* e de decisão surpresa; **(3)** 485, VI, do CPC/2015, por ausência de interesse de agir; e **(4)** 393, 421, 421-A e 422 do Código Civil, pela ofensa ao princípio *pacta sunt servanda* e pela configuração de força maior. Indicou, ainda, dissídio jurisprudencial.

(1) Da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

De início, não se observa a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O Tribunal paulista examinou as questões postas à sua apreciação, ainda que de forma contrária aos interesses de RESIDENCIAL. A rejeição dos embargos de declaração não implica, por si só, negativa de prestação jurisdicional.

O acórdão dos aclaratórios consignou expressamente que *o acórdão embargado expõe as razões pelas quais se entende que a sentença não extrapolou os limites do pedido e da causa de pedir* (e-STJ, fls. 727 a 730).

Confira-se trecho do acórdão recorrido:

Ocorre que não há nos autos nenhuma comprovação de diligência junto aos referidos órgãos para a obtenção dos documentos ou de questionamentos a eles dirigidos em relação à demora na expedição. Também destaca-se que a elevada demora em iniciar as obras e as vendas já era perceptível antes do início da pandemia, tanto que a notificação enviada pela parte autora é datada de 2019. Dessa forma, não é possível evocar como causa fortuita ou força maior a pandemia que assolou o mundo em 2020. Também foi bem registrado pela sentença os indícios e inviabilidade econômico financeira que são perceptíveis pelos desacordos e processos judiciais entre os sócios da ré. Dessa forma, considerando a abusividade da ausência de prazos contratuais, o lapso temporal sem o cumprimento (ou mesmo indícios de diligências para o cumprimento) da obrigação assumida pela ré leva ao reconhecimento do inadimplemento absoluto da obrigação e à necessidade de retorno das partes ao status quo ante (e-STJ, fls. 709 a 714).

Desse modo, afasta-se a preliminar de nulidade.

(2) Do julgamento *extra petita* e da decisão surpresa

RESIDENCIAL sustenta que o acórdão recorrido incorreu em julgamento *extra petita* e proferiu decisão surpresa ao fundamentar a resolução do contrato na existência de cláusula potestativa, tese que não foi ventilada por SENEZA e outros na petição inicial.

A alegação não se sustenta. A causa de pedir da ação de resolução contratual foi o inadimplemento absoluto de RESIDENCIAL, que, após anos da celebração do negócio, não havia iniciado as obras. Em sua defesa, RESIDENCIAL argumentou que não se poderia falar em atraso ou inadimplemento justamente pela ausência de estipulação de prazo no contrato.

Nesse contexto, a análise da validade e das consequências jurídicas da ausência de prazo tornou-se ponto central e indispensável para o deslinde da controvérsia. Ao qualificar a cláusula que deixa a fixação do termo ao arbítrio de uma das partes como potestativa e, portanto, inválida, o Poder Judiciário aplicou o direito aos fatos apresentados e debatidos nos autos (*jura novit curia*), sem extrapolar os limites da lide.

O próprio acórdão recorrido tratou da matéria com precisão, ao afirmar que mesmo que a apreciação da ocorrência de abusividade na não previsão de prazos contratuais não tenha sido expressamente formulada na inicial, a apreciação do pedido de reconhecimento de inadimplência passa obrigatoriamente pela análise de prazos (e da sua ausência) e que ademais, a própria apelante alega a lacuna como matéria de defesa, sustentando que se não há prazo não há atraso ou inadimplência, tornando a verificação da questão necessária.

Conforme constou do acórdão recorrido:

Inicialmente, verifica-se que a alegação de que houve julgamento extra petita não procede. Mesmo que a apreciação da ocorrência de abusividade na não previsão de prazos contratuais não tenha sido expressamente formulada na inicial, a apreciação do pedido de reconhecimento de inadimplência passa obrigatoriamente pela análise de prazos (e da sua ausência). Ademais, a própria apelante alega a lacuna como matéria de defesa, sustentando que se não há prazo não há atraso ou inadimplência, tornando a verificação da questão necessária (e-STJ, fl. 709 a 714).

Assim, não há que se falar em julgamento extra petita ou em violação ao princípio da não surpresa, pois a questão foi implicitamente devolvida ao julgador a partir da própria dialética processual estabelecida entre as partes.

(3) Da suposta falta de interesse de agir

A tese de ausência de interesse de agir também não prospera. Ela se baseia na premissa de que, sem prazo definido, não haveria inadimplemento a justificar a pretensão resolutória. Todavia, como bem delineado pelas instâncias ordinárias, o interesse processual de SENEZA e outros reside justamente na situação de incerteza e prejuízo gerada pela inércia prolongada de RESIDENCIAL, amparada por uma estipulação contratual abusiva.

A ausência de prazo, interpretada como condição potestativa, não afasta o interesse de agir; ao contrário, fundamenta-o, diante do inadimplemento caracterizado pela não execução do contrato em tempo razoável.

(4) Da ofensa ao *pacta sunt servanda* e da força maior

Por fim, RESIDENCIAL alega ofensa à força obrigatória dos contratos e a ocorrência de força maior.

O princípio *pacta sunt servanda* não é absoluto e deve ser interpretado à luz dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, previstos nos arts. 421 e 422 do Código Civil. A liberdade de contratar não autoriza a estipulação de cláusulas que coloquem uma das partes em desvantagem manifestamente excessiva ou que sujeitem o cumprimento da obrigação ao puro arbítrio da outra.

Quanto a alegação de força maior, o Tribunal paulista, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a inércia de RESIDENCIAL era anterior à pandemia da Covid-19, pois a notificação extrajudicial que constituiu a empresa em mora data de novembro de 2019:

Em 18 de novembro de 2019, ou seja após mais de três anos da assinatura do contrato e dois anos após a assinatura do aditivo, não havendo indícios de início das obras ou de vendas e transcorrido mais de 180 dias do registro da incorporação, a parte autora realizou notificação extrajudicial acerca do descumprimento contratual. Em resposta, a notificada limitou-se a alegar que as obras não haviam se iniciado, pois era preciso aguardar a autorização da DAEE e que

estava se empenhando para suprir todas as exigências dos órgãos públicos. Ocorre que não há nos autos nenhuma comprovação de diligência junto aos referidos órgãos para a obtenção dos documentos ou de questionamentos a eles dirigidos em relação à demora na expedição. Também destaca-se que a elevada demora em iniciar as obras e as vendas já era perceptível antes do início da pandemia, tanto que a notificação enviada pela parte autora é datada de 2019. Dessa forma, não é possível evocar como causa fortuita ou força maior a pandemia que assolou o mundo em 2020. (e-STJ, fl. 709 a 714)

Para rever tal conclusão, seria necessário o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ.

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em conformidade com a legislação aplicável e com a orientação desta Corte, e sendo inviável a revisão de suas premissas fáticas, o recurso especial não merece que dele se conheça, o que prejudica a análise do dissídio jurisprudencial.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de RESIDENCIAL RESERVAS DA MATA SPE LTDA (RESIDENCIAL), na forma do art. 85, § 11, do CPC.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.725.322 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0311611-4

Número de Origem:

10096959520218260269 22799700220218260000

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL RESERVAS DA MATA SPE LTDA

ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921

RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133

MAIARA HENRIQUES PIRES - SP412518

AGRAVADO : CAMILA MARIA BACCILI FORLEVIZE CATTO

AGRAVADO : JOSE LEOPOLDO BERGAMIM

AGRAVADO : MARTA ARIADNE MODENEZI

AGRAVADO : RAFAEL PIZOL CATTO

AGRAVADO : SENEZA PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : BARBARA BRIZOTTI ZAMUNER - SP347967

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025