



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2754792 - SP (2024/0359537-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086
LARISSA CAROLINE MEDEIROS CABRELON - SP315730
GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
AGRAVADO : ANTONIO DE OLIVEIRA
AGRAVADO : ELIANA REGINA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : CLAUDIO AUGUSTO VITORINO JUNIOR - SP377608

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR E RESPONSABILIDADE PELO IPTU ANTES DA POSSE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação do entendimento firmado em julgamento de recursos repetitivos (Tema n. 971), incidência da Súmula n. 7 do STJ, inadequação da negativa de prestação jurisdicional por versar sobre correta aplicação de precedente repetitivo e compatibilidade de rito, e pelos arts. 1.030, I, *b*, e 1.030, V, do CPC.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c devolução de valores, fundada em mora da vendedora na entrega do lote, com pedidos de restituição integral (inclusive IPTU e documentação), inversão da cláusula penal e juros de mora desde a citação.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para rescindir o contrato por culpa exclusiva da ré, reconhecer a abusividade do repasse do IPTU antes da posse, determinar a restituição de todos os valores pagos com correção e juros, condenar ao pagamento da multa contratual invertida e fixar honorários em 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 20% sobre o valor atualizado da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa, por suposta violação dos arts. 7º e 464, § 1º, I, do CPC, ao julgar-se antecipadamente a lide sem prova pericial; (ii) saber se os eventos alegados (entraves administrativos e pandemia de COVID-19) caracterizam caso fortuito/força maior apto a afastar a culpa da recorrente pela mora, à luz dos arts. 186, 393, 402, 403, 421, 927 e 944 do CC e 373, II, do CPC; e (iii) saber se, à luz dos arts. 32 e 34 do CTN, é devida a restituição do IPTU cobrado dos compromissários compradores antes da imissão na posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: não há cerceamento de defesa quando o Tribunal de origem julga antecipadamente a lide por reputar suficiente a prova documental, sendo vedado o reexame do conjunto fático-probatório.

7. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: a revisão da conclusão das instâncias ordinárias quanto à inexistência de caso fortuito/força maior e à culpa da vendedora pela mora demanda reexame de provas.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ: é indevido o repasse de IPTU aos compradores antes da imissão na posse, impondo-se a restituição.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: não há cerceamento de defesa quando o Tribunal de origem julga antecipadamente a lide por reputar suficiente a prova documental, sendo vedado o reexame do conjunto fático-probatório. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: a revisão da conclusão das instâncias ordinárias quanto à inexistência de caso fortuito/força maior e à culpa da vendedora pela mora demanda reexame de provas. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ: é indevido o repasse de IPTU aos compradores antes da imissão na posse, impondo-se a restituição”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 7º, 371, 373, II, 464, § 1º, I, 1.021, § 4º, 1.030, I, b e V, e 85, §§ 2º e 11; CC, arts. 186, 393, 402, 403, 405, 421, 927 e 944; CTN, arts. 32 e 34; CDC, art. 51, IV; CF, art. 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1.718.417/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021; STJ, AREsp n. 1.173.801/SP, relator Ministro Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.133.717/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2018; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.839.792/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2754792 - SP(2024/0359537-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086
LARISSA CAROLINE MEDEIROS CABRELON - SP315730
GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
AGRAVADO : ANTONIO DE OLIVEIRA
AGRAVADO : ELIANA REGINA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : CLAUDIO AUGUSTO VITORINO JUNIOR - SP377608

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR E RESPONSABILIDADE PELO IPTU ANTES DA POSSE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação do entendimento firmado em julgamento de recursos repetitivos (Tema n. 971), incidência da Súmula n. 7 do STJ, inadequação da negativa de prestação jurisdicional por versar sobre correta aplicação de precedente repetitivo e compatibilidade de rito, e pelos arts. 1.030, I, *b*, e 1.030, V, do CPC.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c devolução de valores, fundada em mora da vendedora na entrega do lote, com pedidos de restituição integral (inclusive IPTU e documentação), inversão da cláusula penal e juros de mora desde a citação.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para rescindir o contrato por culpa exclusiva da ré, reconhecer a abusividade do repasse do IPTU antes da posse, determinar a restituição de todos os valores pagos com correção e juros, condenar ao pagamento da multa contratual invertida e fixar honorários em 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 20% sobre o valor atualizado da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa, por suposta violação dos arts. 7º e 464, § 1º, I, do CPC, ao julgar-se antecipadamente a lide sem prova pericial; (ii) saber se os eventos alegados (entraves administrativos e pandemia de COVID-19) caracterizam caso fortuito/força maior apto a afastar a culpa da recorrente pela mora, à luz dos arts. 186, 393, 402, 403, 421, 927 e 944 do CC e 373, II, do CPC; e (iii) saber se, à luz dos arts. 32 e 34 do CTN, é devida a restituição do IPTU cobrado dos compromissários compradores antes da imissão na posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: não há cerceamento de defesa quando o Tribunal de origem julga antecipadamente a lide por reputar suficiente a prova documental, sendo vedado o reexame do conjunto fático-probatório.

7. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: a revisão da conclusão das instâncias ordinárias quanto à inexistência de caso fortuito/força maior e à culpa da vendedora pela mora demanda reexame de provas.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ: é indevido o repasse de IPTU aos compradores antes da imissão na posse, impondo-se a restituição.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: não há cerceamento de defesa quando o Tribunal de origem julga antecipadamente a lide por reputar suficiente a prova documental, sendo vedado o reexame do conjunto fático-probatório. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: a revisão da conclusão das instâncias ordinárias quanto à inexistência de caso fortuito/força maior e à culpa da vendedora pela mora demanda reexame de provas. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ: é indevido o repasse de IPTU aos compradores antes da imissão na posse, impondo-se a restituição”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 7º, 371, 373, II, 464, § 1º, I, 1.021, § 4º, 1.030, I, *b* e V, e 85, §§ 2º e 11; CC, arts. 186, 393, 402, 403, 405, 421, 927 e 944; CTN, arts. 32 e 34; CDC, art. 51, IV; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1.718.417/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021; STJ, AREsp n. 1.173.801/SP, relator Ministro Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.133.717/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2018; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.839.792/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pelos seguintes óbices: aplicação do entendimento firmado em julgamento de recursos repetitivos (Tema n. 971) com negativa de seguimento, pela Súmula n. 7 do STJ, inadequação da alegação de negativa de prestação jurisdicional por versar sobre correta aplicação de precedente repetitivo e compatibilidade de rito, e art. 1.030, I, *b*, *c/c* o art. 1.030, V, 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*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores.

O julgado foi assim ementado (fl. 417):

Apelação Rescisão contratual cumulada com restituição de valores
Procedência Recurso da ré Preliminares afastadas Ausência de julgamento infra
petita Inocorrência de cerceamento de defesa Demais questões a serem analisadas
com o mérito Inadimplemento da obrigação por culpa da requerida Mora
configurada Aplicação do Código de Defesa do Consumidor Inaplicabilidade da
Lei nº 9.514/97 e Tema 1095 do STJ Nova prorrogação de prazo incabível Fatos
externos que não são oponíveis à relação entre as partes Incidência da Súmula 161
do TJSP Restituição dos valores pagos pelos apelados, que não devem ser
compelidos a suportar os encargos decorrentes do atraso causado pela requerida
Possibilidade de venda do imóvel com o desfazimento do contrato Descontos a
título de cláusula penal de 20% do valor pago, taxa de fruição, despesas de
corretagem, sinal e IPTU que se mostram inadmissíveis Inexigibilidade de despesas
de natureza propter rem, antes da imissão na posse do imóvel, pela falta da
qualidade de proprietário do bem Multa contratual invertida devida diante do
descumprimento da obrigação pela apelante Contagem dos juros de mora a partir da
citação Artigo 405 do CC Sucumbência mantida, com majoração da verba honorária
nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC Recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 481):

Embargos de declaração Inexistência de omissão - Pretensão de rediscutir o resultado que lhe fora desfavorável Nítido caráter infringente Ausência dos elementos do artigo 1.022, I, II e II do CPC e seu parágrafo único Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 186, 393 402, 403, 421, 927 e 944, do Código Civil e 373, II, do Código de Processo Civil, já que o acórdão atribuiu indevidamente culpa e danos à recorrente, porque houve caso fortuito/força maior decorrente da pandemia de COVID-19 e de entraves administrativos da Companhia Ituana de Saneamento – CIS, que afastou a responsabilidade da recorrente pela mora e pela rescisão;

b) 7º e 464, § 1º, I, do Código de Processo Civil, porquanto houve cerceamento de defesa ao se julgar antecipadamente a lide sem realização de prova pericial técnica necessária sobre o estado das obras e sobre os entraves administrativos; e

c) 32 e 34 da Lei n. 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), visto que a responsabilidade pelo adimplemento do IPTU seria dos compromissários compradores, conforme a legislação tributária, não cabendo restituição à parte recorrida.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconheça-se a incidência do caso fortuito/força maior, afaste-se a responsabilidade da recorrente pelas condenações impostas e se determine a observância da legislação tributária quanto ao IPTU; Requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça o cerceamento de defesa e se determine a produção de prova técnica pericial.

Nas contrarrazões, a parte recorrida pede a aplicação de multa por litigância de má-fé em razão do caráter protelatório dos sucessivos recursos.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de valores em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso de compra e venda por mora da vendedora na entrega do lote, a restituição de todas as quantias pagas (inclusive IPTU e documentação), a inversão da cláusula penal prevista apenas para o adquirente e a incidência de juros de mora desde a citação.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato por culpa exclusiva da ré, reconhecer a abusividade do repasse do IPTU antes da posse, condenar a ré a restituir todos os valores pagos (atualização pelo IPC-FIPE desde cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir da citação), condenar ao pagamento da multa contratual invertida de R\$ 10.520,00 (atualização pelo IPC-FIPE desde o contrato e juros de 1% ao mês desde a citação), e fixar honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 20% sobre o valor atualizado da condenação.

II - Arts. 7º e 464, § 1º, I, do CPC

O ora agravante invoca a violação dos mencionados artigos do CPC, ao argumento de que houve cerceamento de defesa ao se julgar antecipadamente a lide sem realização de prova pericial técnica necessária sobre o estado das obras e sobre os entraves administrativos.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não subsiste a alegação de cerceamento de defesa, quando, no julgamento antecipado da lide, o

Tribunal *a quo* entende o feito devidamente instruído e refuta a produção de provas adicionais, que considera desnecessárias, por se tratar de matérias de fato ou de direito já comprovadas documentalmente (AgInt no AREsp n. 1.718.417/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em DJe de 11/10/2021, AgInt nos EDcl no relator Ministro Ricardo 17/11/2021; AREsp 1.173.801/SP, Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/08/2018, DJe de 04/09/2018 e AgInt no AREsp 1.133.717/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 24/04/2018, DJe de 02/05/2018).

No caso, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que não houve violação ao direito de defesa pelo não acatamento de realização de perícia técnica, eis que essa se mostra dispensável frente às provas produzidas nos autos.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 419):

No caso, entendeu o julgador que não se fazia necessária a prova requerida, bastando a juntada de documentos. Dessa forma, não há qualquer mácula processual.

Ressalte-se que o direito processual adotou o sistema da livre apreciação da prova ou da persuasão racional, por meio do qual resta conferida ampla liberdade ao juiz para avaliar o contexto probatório, desde que indicados os motivos que lhe formaram o convencimento, conforme preceitua o artigo 371 do aludido diploma legal.

Verifica-se, portanto, que o Tribunal fundamentou adequadamente sua decisão, concluindo pela desnecessidade de produção de outras provas tendo em vista os elementos probatórios já produzidos, que se apresentaram suficientes ao desate do litígio.

A pretensão da parte recorrente, em verdade, é o reexame do contexto fático-probatório dos autos para demonstrar que seria imprescindível para esclarecer questões técnicas. Tal providência, contudo, encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

III - Arts.186, 393 402, 403, 421, 927 e 944, do CC e 373, II, do CPC

Sustenta também que não houve culpa de sua parte no atraso do empreendimento, atribuindo a responsabilidade a fatores externos e imprevisíveis, como os erros da administração pública e as consequências da pandemia de COVID-19.

O acórdão recorrido, analisando o contexto fático-probatório, afastou a alegação de ausência de culpa do agravante pelo atraso empreendimento nos seguintes termos (fls. 421-422):

Quanto ao prazo, aliás, não há que se falar em nova prorrogação, como quer a recorrente, sob a alegação de entraves administrativos junto a empresas terceiras para a continuidade de obras de infraestrutura do loteamento. Aliás, apesar de a Lei nº 6.766/79 admitir prorrogação, este se refere a questões envolvendo o loteador e a Administração Pública quanto a eventual ilícito administrativo, sendo certo que a existência de fatos externos que implicaram na postergação do encerramento de tais obras não é oponível aos compradores.

Observa-se que, ainda sim, o período contratual teve uma nova prorrogação, para 18 de novembro de 2021 (fls. 77), de forma unilateral, sem, contudo, ocorrer a finalização da infraestrutura para a entrega do lote aos apelados. Não convence a alegação de que o atraso se deu em razão da pandemia que assolou a todos, pois ausente provas nesse sentido. Como bem destacou a r. sentença: *“Apesar de fundamentar a necessidade de ampliação do prazo de entrega na pandemia do Covid-19 que atingiu todo o planeta, não se observa, no caso em análise, que o inadimplemento contratual tenha, de fato, advindo da crise mundial. O Brasil foi atingido pela pandemia apenas no mês de março/2020, quando houve fechamento de comércios, indústrias e escolas, sendo permitido o funcionamento apenas dos serviços essenciais. Nesta época, parte substancial do prazo para entrega do empreendimento já havia transcorrido, estando a ré na segunda metade do prazo de tolerância, com apenas um mês e meio de seu término. Por óbvio, com a paralisação total das atividades pelas autoridades competentes, seria tolerável pequeno atraso na entrega, uma vez que o canteiro de obras não pode funcionar. Contudo, por ser fato notório na comarca, o que se verifica é um atraso expressivo das obras do empreendimento, que a pouco mais de um mês da data de entrega, considerando o primeiro marco (maio/2020), sequer contava com rede interna de água e esgoto finalizada. Na data, as obras de execução do meio fio e pavimento asfáltico não tinham nem mesmo sido iniciadas. Note-se que para finalização e entrega do imóvel, a ré estimou a data de 18/11/2021, ou seja, seriam necessários aproximadamente mais um ano e meio de obras para que o empreendimento fosse concluído. Observa-se que nem mesmo o prazo duplamente prorrogado foi*

observado, vez que na mencionada ocasião, as obras estavam longe de serem concluídas (ausência de calçadas).”

Portanto, injustificável o atraso na entrega, sendo incabível a tentativa da apelante de se eximir de qualquer responsabilização e imputar aos compradores eventuais prejuízos pela quebra contratual.

Inaceitável, também, o argumento de se tratarem de força maior ou caso fortuito tais entraves atribuídos ao poder público, por decorrerem estes do risco do negócio, não podendo ultrapassar os termos contratuais previstos.

Os artigos do Código Civil mencionados pela parte agravante (arts. 186, 393, 402, 403, 421, 927, 944) tratam de ato ilícito, caso fortuito ou força maior, perdas e danos, liberdade de contratar e responsabilidade civil. A aplicação do art. 393 do Código Civil, que exclui a responsabilidade do devedor por prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, exige a comprovação de que o evento seja necessário e inevitável e que o devedor não tenha concorrido para o resultado danoso.

No presente caso, as instâncias ordinárias, com base nas provas dos autos, concluíram que o atraso na obra se deu por culpa exclusiva da parte ora agravante, não sendo os eventos alegados (entraves administrativos e pandemia) suficientes para afastar essa responsabilidade, pois são considerados riscos inerentes à sua atividade. Rever essa conclusão implicaria em reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial pela Súmula n. 7 do STJ.

IV - Arts. 32 e 34 do CTN

O ora agravante sustenta violação aos mencionados artigos do CTN, ao argumento de que a responsabilidade pelo adimplemento do IPTU seria dos compromissários compradores, conforme a legislação tributária, não cabendo restituição à parte recorrida. Contesta a condenação à restituição dos valores adimplidos pelos agravados a título de IPTU, alegando a legalidade da

transferência nominal do imposto e a violação dos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional (CTN) e do Código Tributário Municipal de Itu.

O Tribunal de origem, ao analisar o contexto fático-probatório, assim dispôs (fl. 423):

Fica, então, afastada a pretensão de aplicação de descontos, do valor a ser restituído aos apelados a título de cláusula penal de 20% do valor pago, taxa de fruição, despesas de corretagem, sinal e IPTU, inclusive, como destacou a r. decisão recorrida.

A respeito do repasse de cobrança de débitos IPTU em face dos apelados, aliás, convém pontuar que injustificado, porquanto se trata de despesas de natureza “propter rem”, exigíveis de quem efetivamente exerce a propriedade ou posse do imóvel, o que, não era o caso daqueles, na medida em que não verificada sua efetiva imissão na posse do lote negociado.

As despesas de natureza *propter rem*, como o IPTU, são de responsabilidade de quem efetivamente exerce a propriedade ou a posse do imóvel.

No caso, os agravados não foram imitidos na posse do lote, uma vez que o empreendimento não foi concluído e entregue.

Ainda que o contrato previsse a responsabilidade do comprador pelo IPTU a partir da assinatura da proposta, essa cláusula, em uma relação de consumo e diante da ausência de posse efetiva do bem pelos adquirentes, configura-se como abusiva, pois impõe ao consumidor um ônus excessivo e em desvantagem exagerada, em desacordo com o art. 51, IV, do CDC.

A obrigação tributária do IPTU decorre da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel (art. 32 do CTN). Sem a efetiva entrega e posse do lote, não há que se falar em responsabilidade dos ora agravados por tal encargo.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE.

ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ.

REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem concluído pela legitimidade passiva da recorrente é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. **Segundo 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 ter o IPTU 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 imitados na posse.**

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese ora examinada.

4. Agravo interno improvido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.839.792/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe de 17/8/2020, destaquei.)

Assim, estando a decisão agravada em consonância com a jurisprudência do STJ, a análise da matéria encontra óbice na Súmula n. 83 do STJ.

V - 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 2.754.792 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0359537-2

Número de Origem:
10014637220238260286

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

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 : JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086

LARISSA CAROLINE MEDEIROS CABRELON - SP315730

GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390

AGRAVADO : ANTONIO DE OLIVEIRA

AGRAVADO : ELIANA REGINA DE OLIVEIRA

ADVOGADO : CLAUDIO AUGUSTO VITORINO JUNIOR - SP377608

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026