



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193884 - SP (2025/0017247-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086
GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
RECORRIDO : LUCAS SILVA DOS SANTOS
ADVOGADO : IVAN PEDRO VILLARON DE SOUZA - SP146175

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DANO MORAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. A análise da necessidade de prova pericial para controvérsias técnicas sobre a execução das obras demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.
2. A pandemia de COVID-19 e os entraves administrativos não foram considerados caso fortuito ou força maior,; configuram fortuito interno, que não exclui a responsabilidade da recorrente, conforme entendimento do Tribunal de origem e precedentes do STJ.
3. A Corte local concluiu pela existência de inadimplemento culposos da recorrente e pela correta distribuição do ônus probatório, entendimento que não pode ser revisto sem incursão no conjunto fático-probatório, vedada pela Súmula 7/STJ.
4. A obrigação de pagar o IPTU é de responsabilidade da vendedora até a entrega do imóvel ao adquirente, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
5. Recurso especial desprovido.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193884 - SP (2025/0017247-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086
GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
RECORRIDO : LUCAS SILVA DOS SANTOS
ADVOGADO : IVAN PEDRO VILLARON DE SOUZA - SP146175

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DANO MORAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. A análise da necessidade de prova pericial para controvérsias técnicas sobre a execução das obras demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.
2. A pandemia de COVID-19 e os entraves administrativos não foram considerados caso fortuito ou força maior,; configuram fortuito interno, que não exclui a responsabilidade da recorrente, conforme entendimento do Tribunal de origem e precedentes do STJ.
3. A Corte local concluiu pela existência de inadimplemento culposos da recorrente e pela correta distribuição do ônus probatório, entendimento que não pode ser revisto sem incursão no conjunto fático-probatório, vedada pela Súmula 7/STJ.
4. A obrigação de pagar o IPTU é de responsabilidade da vendedora até a entrega do imóvel ao adquirente, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
5. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“EMENTA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS Parcial procedência Lote Rescisão por iniciativa do comprador Contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia Alegação de prevalência da legislação especial Questão decidida pelo C. STJ, quando do julgamento do REsp. nº 1.891.498/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (tema nº 1.095) Fixação dos requisitos para prevalência da lei especial: registro do contrato no CRI, inadimplemento do comprador e constituição do adquirente em mora, na forma prevista nos arts. 26 e 27, da Lei Contrato não registrado na matrícula do imóvel Inexistência de inadimplemento do comprador Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97 Prevalência do CDC Atraso na conclusão das obras de infraestrutura Descumprimento contratual caracterizado Pandemia da COVID-19 Decreto 10.282/2020 que estabeleceu como atividades essenciais o fornecimento de materiais de construção e a construção civil Caso fortuito e força maior não configurados Hipótese de fortuito interno, não excludente de responsabilidade Culpa da ré reconhecida Lei nº 14.118/2021 Inaplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência, sob pena de violação ao direito adquirido Exegese do art. 5º, inc. XXXVI, da CF, e do art. 6º, da LINDB Contrato firmado anteriormente à edição da referida lei Inaplicabilidade das alterações legislativas por ela introduzidas na Lei nº 6.766/79 Mora da ré caracterizada Multa contratual inversa Cabimento, nos termos do decidido pelo C. STJ no tema nº 971 Inexistência de pedido de condenação em lucros cessantes IPTU devido pelo adquirente somente a partir da efetiva imissão na posse do bem Cabimento da restituição Dano moral Ocorrência O descumprimento do contrato pela vendedora não gera, por si só, a ocorrência de dano moral indenizável – Verificação, porém, de situação de grande angústia e sofrimento gerada pela não entrega do imóvel a ensejar a indenização “Quantum” fixado com base nos critérios de razoabilidade e proporcionalidade em R\$ 10.000,00 Ação procedente Sucumbência a cargo da requerida Honorários sucumbenciais majorados Recurso da ré improvido, provido o recurso adesivo do autor.” (e-STJ, fls. 482-483)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 7º e 464, §1º, I, do Código de Processo Civil, pois teria havido controvérsia técnica sobre a execução das obras e os entraves administrativos, que exigiria prova pericial obrigatória, de modo que a ausência dessa prova configuraria cerceamento de defesa e nulidade do julgado.

(ii) art. 393 do Código Civil, porque a pandemia de COVID-19 e os atos da administração pública (mudanças de diretrizes e mora da CIS) teriam caracterizado caso fortuito/força maior, afastando a responsabilidade da recorrente pelos atrasos e, por consequência, as condenações impostas.

(iii) arts. 186, 402, 403, 421, 927 e 944 do Código Civil e art. 373, II, do Código de Processo Civil, uma vez que não teria havido inadimplemento culposo da recorrente, e a distribuição do ônus probatório teria sido desconsiderada, gerando condenações por danos materiais e multa contratual sem suporte legal.

(iv) arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional, pois a obrigação de pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) seria “propter rem” e recairia sobre o compromissário adquirente após a devida identificação cadastral e posse, tornando indevida a restituição determinada.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 557-585).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o autor alegou ter firmado, em 09/08/2020, instrumento particular de compra e venda com parcelamento de preço e alienação fiduciária em garantia para aquisição do lote 05 da quadra 39 do loteamento “Jardim Monte Rei”, e que a requerida não concluiu as obras de infraestrutura no prazo contratual e no prazo prorrogado pela Municipalidade, impedindo sua imissão na posse. Propôs ação de rescisão contratual com tutela de urgência, pleiteando a resolução do contrato por culpa da vendedora, restituição integral das parcelas pagas e dos valores de IPTU, aplicação de multa de 2% por inadimplemento, condenação por danos morais de R\$ 10.000,00, incidência do Código de Defesa do Consumidor (art. 6, inc. VIII), e concessão da justiça gratuita.

A sentença julgou parcialmente procedente a demanda: declarou rescindido o compromisso de compra e venda por culpa exclusiva da ré, manteve a tutela de urgência, condenou a requerida a restituir ao autor R\$ 32.108,80 (parcelas pagas) e R\$ 3.449,15 (IPTU), com atualização pelo IPC-FIPE desde o desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação, e aplicou cláusula penal inversa de 2% sobre o total pago; indeferiu os danos morais e atribuiu à ré as custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 341-347).

No acórdão, o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso da ré e deu provimento ao recurso adesivo do autor. Reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a inaplicabilidade da Lei 9.514/1997 ao caso, por ausência dos requisitos fixados no tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça (registro do contrato no cartório de registro de imóveis, inadimplemento do comprador e constituição em mora nos termos dos arts. 26 e 27), afastou a tese de caso fortuito/força maior pela pandemia (fortuito interno) e a aplicação retroativa da Lei 14.118/2021, manteve a restituição do IPTU e a cláusula penal inversa, reconheceu o dano moral e fixou sua indenização em R\$ 10.000,00, e majorou os honorários sucumbenciais para 11% (e-STJ, fls. 481-500).

O recorrente sustenta que houve violação a diversos dispositivos legais, alegando: (i) cerceamento de defesa por falta de prova pericial obrigatória diante de controvérsia técnica sobre execução das obras (arts. 7º e 464, §1º, I, CPC); (ii) ocorrência de caso fortuito/força maior pela pandemia e atos administrativos, afastando sua responsabilidade pelos atrasos (art. 393 CC); (iii) inexistência de inadimplemento culposo e desconsideração da distribuição do ônus da prova, tornando ilegais as condenações por danos materiais e multa contratual (arts. 186, 402, 403, 421, 927, 944 CC e art. 373, II, CPC); e (iv) indevida restituição do IPTU, pois a obrigação seria “propter rem” do compromissário adquirente após cadastro e posse (arts. 32 e 34 CTN) - (e-STJ, fls 504 a 532).

O recurso especial foi admitido pelo artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal (e-STJ, fls. 587-589).

Pois bem. Quanto à alegação de caso fortuito ou força maior, o Tribunal de origem foi claro ao consignar:

“Ademais, o Decreto nº 10.282, de 20/3/2020, que, regulamentando a Lei nº 13.979, de 6/2/2020, definiu os serviços públicos e as atividades essenciais, estabeleceu, no art. 3º, § 1º, incs. XII e LIV, que a produção, distribuição, comercialização e entrega (realizadas presencialmente ou por meio do comércio eletrônico) de materiais de construção, assim como as atividades de construção civil (obedecidas as determinações do Ministério da Saúde) constituíam atividades indispensáveis ao atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade, tendo sido resguardado o seu exercício e funcionamento (art. 3º, § 9º, da Lei nº 13.979/2020). Portanto, a pandemia da COVID-19 não constitui justa causa para tamanho atraso na entrega do loteamento...” (e-STJ, fls. 492-492).

“Não se alegue também que a postergação da entrega da obra foi ocasionada pela ocorrência de entraves burocráticos causados pelo Poder Público e pela CIS Companhia Ituana de Saneamento, haja vista que tais fatos não são imprevisíveis ou inevitáveis, inserindo-se no risco da atividade desempenhada

pela requerida, constituindo o chamado fortuito interno, não excludente de responsabilidade.” (e-STJ, fls. 493-493).

“Súmula 161 Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram ‘res inter alios acta’ em relação ao compromissário adquirente.” (e-STJ, fls. 494-494).

A Corte local concluiu pela insuficiência probatória para afastar a mora, entendimento que não pode ser revisto sem incursão no conjunto fático-probatório, vedada pelo enunciado da Súmula 7/STJ. Nesse sentido os seguintes precedentes reforçam que reconhecer caso fortuito ou força maior demandaria reexame de provas, o que é inviável em recurso especial:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. LUCROS CESSANTES. JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DA LIDE. OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "a decisão que julga além dos limites da lide não precisa ser anulada, devendo ser eliminada a parte que constitui o excesso" (AgInt no AREsp n. 1.339.385/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 9/4/2019, DJe 12/4/2019).

2.1. Da petição inicial constou apenas o pedido de condenação das empresas ao pagamento de indenização por danos emergentes, a título de reembolso dos aluguéis que dispendera, ante o atraso na entrega da obra. A sentença condenou as empresas ao pagamento de lucros cessantes, mesmo inexistindo requerimento nesse sentido. A Corte local manteve os lucros cessantes.

2.2. Em tais condições, impõe-se a reforma do aresto impugnado no ponto, para afastar a referida condenação, assim como para determinar a devolução dos autos ao Tribunal a quo para exame do pedido da adquirente relativo ao reembolso dos aluguéis vencidos e vincendos.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3.1. No caso, reconhecer caso fortuito, força maior e fato de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exigiria o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial.

4. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

Precedentes.

4.1. O Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a agravada foi exposta teria ultrapassado o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. Agravo interno a que se dá parcial provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.502.591/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024.)

O mesmo raciocínio se aplica à alegação de cerceamento de defesa por ausência de perícia técnica. A análise da necessidade de prova pericial também exigiria revolvimento do acervo probatório, obstado pela Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. DIREITO IMOBILIÁRIO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. DECISÃO FUNDAMENTADA. PLEITO DE NOVA PERÍCIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DA PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MODIFICAÇÕES NA PLANTA. VÍCIO APARENTE. DECADÊNCIA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO EQUITATIVA. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE. SÚMULA 211 DO STJ. INCIDÊNCIA. APELAÇÕES. NÃO CONHECIDAS. TESE DE SANABILIDADE. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AÇÕES CONEXAS. HONORÁRIOS RECURSAIS NÃO DEVIDOS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. ORIGEM. NÃO ARBITRADOS. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância a quo.

2. Ainda que não examinados individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, se o acórdão recorrido decide integralmente a controvérsia apresentando fundamentação adequada, não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, como pleiteada pela recorrente, para concluir pela necessidade de nova perícia, a fim de atestar que as modificações introduzidas na construção da unidade habitacional e da área comum do imóvel vendido, diferenciando-o de sua planta, sem autorização do promissário-comprador, não teriam reduzido o valor do bem, tal qual consignado no laudo pericial considerado suficiente pelo Tribunal a quo, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova oral, tendo em vista que cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias, motivadamente.

5. A revisão do julgado, para modificar o termo inicial do prazo de decadência, conforme postulada pela agravante, demandaria a interpretação de cláusulas

contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte. Precedentes.

6. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ. Caso concreto em que o Tribunal a quo não se manifestou sobre a tese de redução proporcional da cláusula penal.

7. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, por analogia. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF, por analogia.

8. Nos termos do entendimento desta Corte, "É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil;

b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso" (AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Relator para acórdão Ministro Herman Benjamin, Corte Especial, julgado em 19/12/2018, DJe de 7/3/2019).

9. Agravo interno a que se dá provimento parcial, para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.503.989/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

No tocante à restituição do IPTU, o acórdão recorrido assentou:

"No tocante à restituição dos valores pagos à título de IPTU, mais uma vez sem razão a requerida.

Isto porque o pagamento de impostos, taxas, e contribuições incidentes sobre o imóvel só é devido pelo adquirente a partir do momento em que ele é imitado na posse do bem, circunstância que, até o momento, não se verificou, uma vez que, segundo as cláusulas 13.3 e 13.4, do contrato (fls. 41), antes do término das obras de infraestrutura e da expedição do Termo de Recebimento do Loteamento pela Prefeitura Municipal ele não poderia iniciar a construção no lote.

Se assim é, cabível a restituição dos valores por ele pagos a título de IPTU, o que deverá ser apurado em liquidação de sentença, mediante a respectiva comprovação de pagamento." (e-STJ, fls. 497 a 498)

A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que tais despesas são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente, conforme se extrai do seguinte precedente:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL. LEI N. 6.766/79, QUE PREVÊ ATRASO DE ATÉ QUATRO ANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

SÚMULA N. 211/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. LOTE NÃO EDIFICADO. POSSIBILIDADE. REVISÃO DE DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. IPTU DEVIDO PELO AGRAVANTE ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE PELOS COMPRADORES.

1. Alegação de que o contrato é regido pela Lei n. 6.766/79 e, por isso, as partes estariam cientes de que o prazo previsto para a entrega das obras seria de quatro anos. Questão não debatida nas instâncias ordinárias, incidindo a Súmula n. 211/STJ. 2. A jurisprudência desta Segunda Seção é pacífica ao definir que, em caso de atraso na entrega de bem imóvel, os lucros cessantes são presumidos. Precedentes 3. No tocante à condenação de pagamento por danos morais, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que "o valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante". Precedentes. 4. As despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)

Diante disso, não há como acolher as teses recursais. Qualquer modificação demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial**. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.193.884 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0017247-6

Número de Origem:
10009890420238260286

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086

GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390

RECORRIDO : LUCAS SILVA DOS SANTOS

ADVOGADO : IVAN PEDRO VILLARON DE SOUZA - SP146175

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025