



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2854170 - SP (2025/0033895-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS COSTA LTDA
ADVOGADO : FABIO RIBEIRO LIMA - SP366336
AGRAVANTE : JARDIM ALVORADA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS : DIEGO LOURENÇO ANDRADE ALVAREZ - SP462507
GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
VITOR FERNANDO GRIGOLETTO - SP495964
AGRAVADO : JOEL LOPES DOS SANTOS
AGRAVADO : MARIA APARECIDA LOPES DE ALMEIDA SANTOS
ADVOGADA : DENI EVERSON DE OLIVEIRA - SP246982

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias no sentido de que o atraso na entrega do imóvel não pode ser justificado pela pandemia da Covid-19 ou por atos do Poder Público, pois a construção civil foi considerada atividade essencial e o prazo contratual expirou antes do início da pandemia, importaria vedada reapreciação do acervo fático-probatório.

2. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias no sentido de que a recorrente foi corretamente incluída no polo passivo, pois celebrou contrato de parceria para execução de obras e figurou como sócia no empreendimento, demandaria o reexame de provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU não pode ser transferida aos consumidores, pois não houve imissão na posse do imóvel, conclusão cuja revisão demandaria o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

4. Recursos especiais desprovidos.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2854170 - SP (2025/0033895-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **EMPREENDIMIENTOS COSTA LTDA**
ADVOGADO : **FABIO RIBEIRO LIMA - SP366336**
AGRAVANTE : **JARDIM ALVORADA EMPREENDIMIENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **DIEGO LOURENÇO ANDRADE ALVAREZ - SP462507**
: **GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390**
: **VITOR FERNANDO GRIGOLETTO - SP495964**
AGRAVADO : **JOEL LOPES DOS SANTOS**
AGRAVADO : **MARIA APARECIDA LOPES DE ALMEIDA SANTOS**
ADVOGADA : **DENI EVERSON DE OLIVEIRA - SP246982**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias no sentido de que o atraso na entrega do imóvel não pode ser justificado pela pandemia da Covid-19 ou por atos do Poder Público, pois a construção civil foi considerada atividade essencial e o prazo contratual expirou antes do início da pandemia, importaria vedada reapreciação do acervo fático-probatório.

2. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias no sentido de que a recorrente foi corretamente incluída no polo passivo, pois celebrou contrato de parceria para execução de obras e figurou como sócia no empreendimento, demandaria o reexame de provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU não pode ser transferida aos consumidores, pois não houve imissão na posse do imóvel, conclusão cuja revisão demandaria o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

4. Recursos especiais desprovidos.

RELATÓRIO

Trata-se de recursos especiais interpostos por JARDIM ALVORADA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, e EMPREENDIMENTOS COSTA LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fls. 799-800):

APELAÇÕES CÍVEIS. Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra por culpa das compromissárias vendedoras. Preliminar de ilegitimidade passiva não acolhida. Relação que está sujeita ao Código de Defesa do Consumidor. Atraso na conclusão do imóvel que não pode ser atribuído à postura do Poder Público, ou à pandemia da Covid 19, conforme entendimento deste E. TJSP, consolidado em sua Súmula nº 161. Restituição que deve ocorrer de forma integral e imediata, nos termos da Súmula nº 543 do C. STJ. IPTU e demais encargos que são de responsabilidade das promitentes vendedoras. Juros moratórios. Pleito para incidência de entendimento do STJ, Tema nº 1.002, que não prospera, porque o inadimplemento se deu por culpa dos promitentes vendedores. Dano moral caracterizado em decorrência do expressivo atraso na conclusão do loteamento. Precedente desta E. 4ª Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS.

Nas razões do recurso especial, o recorrente JARDIM ALVORADA aponta violação dos artigos 1.022, I, II e III, do CPC/2015.

Sustenta nulidade por ausência de fundamentação do acórdão recorrido, que teria sido omissos nos seguintes pontos: (i) ao deixar de reconhecer a legalidade e o respaldo para a prorrogação destinada a conclusão da obra; (ii) ao deixar de reconhecer a rescisão por vontade unilateral e injustificada do Recorrido; (iii) ao deixar de reconhecer a responsabilidade do recorrido que, em razão da sua própria inadimplência, deveria indenizar a recorrente, ter a sua cláusula penal aplicada, e, ainda, ser responsabilizados pelo adimplemento de taxa de corretagem, sinal e IPTU; (iv) ao deixar de reconhecer e aplicar quanto decidido no REsp nº 1.740.911/DF que, em sede de IRDR, determinou que o termo inicial para fixação dos juros de mora é a partir do trânsito em julgado da decisão.

Afirma a ausência de sua culpa pelo atraso na obra, seja porque o que "houve foi verdadeira revogação unilateral de ato aprovado pelo próprio poder público, desfazendo o direito que ele próprio havia criado com a aprovação do projeto urbanístico e ambiental" (e-STJ, fl. 827), seja porque "a pandemia da COVID-19, fato superveniente iniciado em 2020 e inesperado por qualquer um, impôs consequências que materialmente alteraram o que fora previsto pelo Contrato" (e-STJ, fl. 828).

Acrescenta que é "inviável a manutenção da r. sentença e do v. acórdão, que violam a legislação tributária infraconstitucional em âmbito nacional e municipal. São necessárias alterações para reconhecer a responsabilidade do Recorrido pelo adimplemento das parcelas de IPTU

vencidas e vincendas, já que cumprem com estrita legalidade tributária do Município de Itu" (e-STJ, fls. 834-835).

Já a recorrente EMPREENDIMENTOS COSTA aponta violação dos artigos 29 e 31, da Lei 4.591/64, e dos artigos 1.022, I, II e III, do CPC/2015, além de divergência jurisprudencial.

Além de vício de fundamentação, alega que "era apenas a proprietária do imóvel no qual as unidades seriam construídas, não havendo participado, em momento algum, da administração do citado empreendimento ou se beneficiado diretamente de eventuais lucros auferidos, de modo que não pode ser responsabilizada pelos fatos narrados na inicial" (e-STJ, fl. 871) e acrescenta que "se limitou a alienar o seu terreno para o incorporador, sem atuar nem praticar nenhum ato de incorporação imobiliária, sem integrar na relação de consumo, junto a com a incorporadora e se responsabilizar perante terceiros. Daí se entende que não há que imputar a responsabilidade solidária à recorrente, pois não se apresenta no caso como fornecedora" (e-STJ, fl. 875).

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, observa-se que não se viabilizam os recursos especiais pelas indicadas omissões e vícios de fundamentação, uma vez que, embora rejeitados os embargos de declaração, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

A tese do recorrente JARDIM ALVORADA de ausência de sua culpa pelo atraso na entrega do imóvel assim foi rechaçada pelo acórdão recorrido (e-STJ, fl. 804):

Por outro lado, a ré Jardim Alvorada Empreendimento Imobiliário SPE Ltda não nega o atraso na entrega do lote, mas a atribui à postura do Poder Pública e à pandemia da Covid 19, argumentos que não a socorrem, em razão de entendimento deste E. Tribunal de Justiça, consolidado em sua Súmula nº 161. Vide:

[...]

Ademais, a pandemia da Covid 19 não pode ser considerada para fins de inadimplemento, seja porque o termo final ocorreu antes do término previsto para entrega da obra, seja porque a construção fora considerada serviço público essencial, consoante disposto pelo artigo 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020 e artigo 3º, § 1º, inciso LIV, do Decreto nº 10.282/2020.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, com o reconhecimento de que o atraso decorreu de força maior oriunda da pandemia e também de ato do Poder Público, 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.

Nesse sentido:

CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR EM RAZÃO DA PANDEMIA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. ALTERAÇÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL A QUO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. ADQUIRENTE DE UNIDADE EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. AUSÊNCIA DO EXERCÍCIO DE ATIVIDADE PROFISSIONAL. RELAÇÃO CONSUMERISTA CONFIGURADA. INCIDÊNCIA DO CDC. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 7 E 83 DO STJ.

DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de motivo de caso fortuito ou força maior para o atraso na entrega da unidade, mas sim fortuito interno, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. Alterar a conclusão do Tribunal estadual, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

3. A circunstância de estar em pauta empreendimento hoteleiro não desqualifica o adquirente como consumidor final, ausente que está aquisição pautada em exercício de atividade profissional. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

4. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula n. 284 do STF.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.803.752/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025, grifei.)

A tese do recorrente JARDIM ALVORADA de que os recorridos devem ser responsabilizados pelos pagamentos de IPTU por terem sido imitidos na posse do imóvel foi rechaçada pelo acórdão recorrido, sob o fundamento de que **"os autores não puderam ser imitidos na posse do bem**, em decorrência da não conclusão da obra" (e-STJ, fl. 806, grifei)

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, 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.

Já a tese da recorrente EMPREENDIMENTOS COSTA de que era apenas a proprietária do imóvel no qual as unidades seriam construídas, não havendo participado, em momento algum, da administração do citado empreendimento ou se beneficiado diretamente de eventuais lucros auferidos, de modo que não pode ser responsabilizada pelos fatos narrados na inicial, assim foi rechaçada pelo Tribunal de origem (e-STJ, fls. 801-802, destaquei):

De início, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva, na consideração de que a apelada celebrou contrato de parceria para execução de obras de infraestrutura e loteamento, conforme se deduz da cláusula 2.3 (fl. 338) do contrato, além de figurar como sócia no empreendimento imobiliário (fl. 353).

De forma similar, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Ante o exposto, **nego provimento a ambos os recursos especiais.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.854.170 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0033895-0

Número de Origem:
10100797020228260286

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS COSTA LTDA

ADVOGADO : FABIO RIBEIRO LIMA - SP366336

AGRAVANTE : JARDIM ALVORADA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390

DIEGO LOURENÇO ANDRADE ALVAREZ - SP462507

VITOR FERNANDO GRIGOLETTO - SP495964

AGRAVADO : JOEL LOPES DOS SANTOS

AGRAVADO : MARIA APARECIDA LOPES DE ALMEIDA SANTOS

ADVOGADA : DENI EVERSON DE OLIVEIRA - SP246982

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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 novembro de 2025