SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2857096 - SP (2025/0049025-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME	:	ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	RENATO SARZANO
ADVOGADOS	:	RODRIGO BOCANERA - SP320475
		JOÃO JOSÉ DELBONI - SP155316
		NATALIA BOCANERA MONTEIRO LATORRE - SP343050
INTERES.	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
ADVOGADOS	:	LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
		LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
		JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715
		LARISSA ZONARO GIACCHETTA ZOMIGNANI - SP234097

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA E INDENIZATÓRIA POR DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
2. Estando as razões do recurso dissociadas do que decidido no acórdão recorrido, é inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
3. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.
4. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
5. 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

Documento eletrônico VDA59648990 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:52:35
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 993b113d-4d79-42c9-a4ef-1b09b69f4e4e

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648990 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:52:35
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 993b113d-4d79-42c9-a4ef-1b09b69f4e4e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2857096 - SP (2025/0049025-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME	:	ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	RENATO SARZANO
ADVOGADOS	:	RODRIGO BOCANERA - SP320475
		JOÃO JOSÉ DELBONI - SP155316
		NATALIA BOCANERA MONTEIRO - SP343050
INTERES.	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
ADVOGADOS	:	LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
		LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
		JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715
		LARISSA ZONARO GIACCHETTA ZOMIGNANI - SP234097

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA E INDENIZATÓRIA POR DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
2. Estando as razões do recurso dissociadas do que decidido no acórdão recorrido, é inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.
3. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.
4. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

Documento eletrônico VDA58832107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 908b350d-6af2-44b1-a909-e2ec7f104304

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"APELAÇÃO. Compra e Venda de Imóvel. Atraso na entrega. Ação Declaratória c/c Condenatória e Indenizatória por Dano Moral. Sentença de parcial procedência. Insurgência das vendedoras. Preliminares. Irregularidade da representação processual. Determinação de regularização à Apelante 'Macerata', por meio da juntada de procuração 'ad juditia'. Descumprimento (CPC, art. 223, 'caput'). Pedido de reconsideração que não tem o condão de interromper o prazo. Aplicação da regra prevista no art. 76, § 2º, inciso I, do CPC. Não conhecimento do recurso em relação a essa Apelante. Revelia das Rés. Descabimento. Citação antes da análise da emenda à inicial. Observância ao art. 329, I, do CPC. Correta determinação de renovação do ato a fim de se evitar alegação de nulidade. Legitimidade passiva 'ad causam'. Requeridas que constaram do instrumento de compromisso de compra e venda. Responsabilidade solidária (CDC, art. 7º, parágrafo único e art. 18, 'caput'). Prejudicialidade externa inexistente. Suspensão do feito desnecessária (CPC, art. 313, V, 'a'). Demanda citada proposta pela vendedora contra concessionária do serviço público. Culpa no atraso da regularização do sistema viário. Resultado da demanda que não poderá ser alegado em prejuízo do consumidor. Mérito. Responsabilidade das vendedoras pelo atraso inconteste. Força maior. Inocorrência. O embargo às obras viárias representa ocorrência inerente à atividade das empresas. Fortuito interno (súmula n.º 161 do c. TJSP). Contrato que prevê 'multa compensatória' e 'multa moratória' para o mesmo fato (atraso). Natureza de lucros cessantes desta última. 'Bis in idem'. Impossibilidade de cumulação. Tese fixada pelo c. STJ no julgamento do Tema n.º 970. Afastamento da 'multa compensatória' e da limitação da 'multa moratória' a 10% do valor pago, sob pena de autorização de atraso por período indeterminado. Precedente desta e. Corte em caso relativo ao mesmo empreendimento. Juros moratórios que incidem desde a constituição em mora da parte requerida, ou seja, a citação (CC, art. 405). Descabida a incidência apenas a partir do trânsito em julgado. IPTU. Ressarcimento devido pelas vendedoras ao comprador, que não pode exercer posse sobre o bem. Dano moral. Ocorrência. Atraso de aproximadamente 3 anos até a prolação da sentença, sem comprovação de imissão na posse, não obstante a quitação do preço. Prolongado atraso capaz de gerar sofrimento, pois muito acima da normalidade. Indenização fixada em R$10.000,00 que se mostra condizente a casos semelhantes desta e. Corte, além de proporcional e razoável. Sentença reformada para afastar a 'multa cominatória' e a limitação de 10% relativa à 'multa moratória'. RECURSO DA APELANTE MACERATA NÃO CONHECIDO E, POR OUTRO LADO, PROVIDO EM PARTE O DA APELANTE ALPHAVILLE."* (e-STJ fls. 879/880)

Os embargos de declaração foram acolhidos, nos termos da seguinte ementa:

> "*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Insurgência contra o v. Acórdão que não conheceu do apelo em relação a uma das rés e deu parcial provimento em relação à corré. INSERÇÃO DO RECURSO NO SISTEMA DE JULGAMENTO VIRTUAL. Ausência de previsão legal de sustentação oral que torna desnecessária a inclusão em sessão (tele)presencial. Hipótese destes autos que não se amolda a qualquer dos incisos do art. 937 do CPC. Interpretação restritiva de rol 'numerus clausus'. Homenagem ao princípio da duração razoável do processo. Alterações da Resolução 549/2011 introduzidas pela Resolução 903/2023 do c. Órgão Especial desta Corte Bandeirante. Vedação do art. 146, § 4º, do RITJSP. MÉRITO. Alegação de omissão no julgado.*

Documento eletrônico VDA58832107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 908b350d-6af2-44b1-a909-e2ec7f104304

Ocorrência. Decisório que deixou de observar o disposto no art. 85, § 11, do CPC. Apelação não conhecida em relação a uma das Rés. Majoração da verba honorária para o correspondente a 11% do valor da condenação. Excedente de 1% devido exclusivamente pela Ré Macerata. EMBARGOS ACOLHIDOS PARA SANAR A OMISSÃO APONTADA DO V. ACÓRDÃO, COM EFEITO MODIFICATIVO." (e-STJ fls. 918/920)

Opostos novos declaratórios, foram rejeitados (e-STJ fls. 969/974).

No recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 537, § 1º, I e II do Código de Processo Civil; 186, 413, 884 e 927 do Código Civil; 3º da Lei nº 13.874/2019 e 54 do Código Tributário Nacional.

Sustenta que a penalidade contratual deve ser reduzida equitativamente, porque a condenação à multa moratória em 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, sem a limitação de 10% (dez por cento) prevista contratualmente, é manifestamente excessiva e configura *bis in idem* quando cumulada com multa compensatória.

Defende, ainda, a vedação ao enriquecimento sem causa, porque a presunção de lucros cessantes em terreno não edificado, sem qualquer benfeitoria, causa desproporção e benefício indevido ao adquirente.

Além disso, afirma que o descumprimento contratual, por si só, não configura dano moral, exigindo prova de violação a direitos da personalidade, o que não se verificou no caso.

Por fim, aduz que o adquirente de lote é o possuidor tributário e responsável pelo IPTU, obrigação de natureza *propter rem*, não havendo fundamento para restituição automática pela vendedora.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 1.040/1.049), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere à ofensa aos arts. 537, § 1º, I e II do CPC; 413 e 884 do Código Civil; 3º da Lei nº 13.874/2019 e 54 do CTN, verifica-se que a matéria versada nos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, embora opostos embargos de declaração. Assim, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"(...) Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo."*

Ademais, a deficiência na fundamentação recursal ficou evidenciada, visto que a parte recorrente, apesar de indicar os arts. 537, § 1º, I e II do CPC; 413 e 884 do Código Civil; 3º da Lei nº 13.874/2019 e 54 do CTN como malferidos, não especificou

Documento eletrônico VDA58832107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 908b350d-6af2-44b1-a909-e2ec7f104304

de que forma eles teriam sido contrariados pelo acórdão recorrido, inviabilizando a compreensão da controvérsia posta nos autos.

Assim, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF: *"(...) É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. INICIAL. ANÁLISE. SÚMULA Nº 83/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULAS NºS 283 E 284/ STF. ART. 1.021, § 4º, CPC/2015. MULTA NÃO AUTOMÁTICA.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/ STJ).*
> *2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as condições da ação, aí incluída a legitimidade, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial. Súmula nº 83/STJ.*
> *3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.*
> *4. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.*
> *5.* ***Na hipótese, apesar de apontar o malferimento à legislação federal, o apelo extremo foi incapaz de evidenciar as ofensas aos dispositivos legais invocados. Nesse contexto, a fundamentação recursal é absolutamente deficiente, o que atrai a incidência dos óbices contidos nas Súmulas nºs 283 e 284/STF.***
> *6. A Segunda Seção decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. Precedente.*
> *7. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 1.818.651/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 22/2/2022 - grifou-se)

> *"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 2º, DO CPC. PROVEITO ECONÔMICO. PARCIAL PROVIMENTO.*
> *1. O Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente a controvérsia, sem incorrer em omissão, obscuridade, contradição ou erro material.*
> *2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.*
> *3.* ***É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivo de lei que não contém comando normativo capaz de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.***
> *4. A Corte Especial, no julgamento do Tema Repetitivo 1076 (relator Ministro Og Fernandes, DJe de 31/5/2022), firmou entendimento no sentido de que 'apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo', hipóteses que não se configuram na espécie.*
> *5. A verba honorária referente a ação renovatória de aluguel julgada parcialmente procedente deve incidir sobre a diferença entre o valor do aluguel na data da citação e o novo valor fixado na sentença, quantia a ser multiplicada pelo período de vigência da renovação da locação, pois esse montante reflete objetivamente o proveito econômico obtido pela parte.*
> *6. Agravo interno parcialmente provido."*

Documento eletrônico VDA58832107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 908b350d-6af2-44b1-a909-e2ec7f104304

(AgInt no AREsp 2.103.614/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 - grifou-se)

Quanto aos danos morais, se colhe o seguinte no julgado atacado:

> *"(...)*
> *Na hipótese dos autos, deve-se ter em conta que o atraso alcançou aproximadamente 3 anos mesmo se considerada a data que a Apelante alega ter ocorrido a imissão na posse - e, ainda, houve a quitação do contrato.*
> *Logo, na hipótese, houve longo atraso na entrega da obra, muito além da normalidade. Ainda que se trate de inadimplemento contratual, o prolongado atraso acarretou sofrimento, angústia e frustração que superam os meros aborrecimentos do cotidiano.*
> *(...)*
> *Desse modo, considerando os parâmetros acima citados, as circunstâncias do caso concreto e as suas consequências, entendo que a indenização fixada na origem em R$ 10.000,00 atende suficientemente às características do caso concreto.*
> *(...)."* (e-STJ fl. 891)

Com efeito, para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido:

> "*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO COLEGIADO. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. Não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática do relator, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.*
> *2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n.º 543 do STJ.*
> *3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.*
> *4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual.*
> *5. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 2.392.437/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023)

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA DO BEM. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*

Documento eletrônico VDA58832107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 908b350d-6af2-44b1-a909-e2ec7f104304

> *2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente , por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.*
> *3. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*
> *4. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022)

Por fim, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para 15% (quinze por cento), em favor do advogado da parte recorrida, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58832107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 908b350d-6af2-44b1-a909-e2ec7f104304

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.857.096 / SP

Número Registro: 2025/0049025-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10213969820198260309

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	AL JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
OUTRO NOME	:	ALPHAVILLE JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	DÉBORA DANELUZZI OLIVEIRA - SP299856
		GEOVANNA SEGATTO DE MOURA - SP434231
AGRAVADO	:	RENATO SARZANO
ADVOGADOS	:	JOÃO JOSÉ DELBONI - SP155316
		RODRIGO BOCANERA - SP320475
		NATALIA BOCANERA MONTEIRO LATORRE - SP343050
INTERES.	:	MACERATA ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
ADVOGADOS	:	LUCIANE CRISTINA LEARDINE LUIZ DEL ROY - SP150758
		LUIZ GUSTAVO BUSANELLI - SP150223
		JEFERSON DE AVILA AFONSO - SP247715
		LARISSA ZONARO GIACCHETTA ZOMIGNANI - SP234097

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

Documento eletrônico VDA59609596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:43:44
Código de Controle do Documento: f16dec0f-26ba-4163-beb6-2d6f842b219a

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:43:44
Código de Controle do Documento: f16dec0f-26ba-4163-beb6-2d6f842b219a