SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2985051 - RJ (2025/0251504-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO	:	PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SABATE LTDA.
ADVOGADOS	:	LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
		RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE INCORPORADORA E CONSTRUTORA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CLÁUSULA PENAL. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou provimento a recursos especiais interpostos por incorporadora e construtora, ambas em recuperação judicial, em demanda de resolução contratual e restituição de valores decorrentes de vícios construtivos em empreendimento imobiliário.

2. Acórdão do Tribunal de origem reconheceu vícios construtivos com base em prova pericial produzida em ação ajuizada pelo condomínio, registrou não comprovada entrega das unidades nas condições contratuais e afirmou responsabilidade solidária da incorporadora e da construtora perante adquirentes (Lei 4.591/1964, art. 43, II, III e VII). Constatada insuficiência do patrimônio de afetação para recompor valores desembolsados, assentou a responsabilidade subsidiária dos bens da sócia da sociedade de propósito específico, com fundamento no art. 119, IX, da Lei 11.101/2005. Acórdão também consignou que o leilão extrajudicial das unidades, ocorrido após o ajuizamento, não obsta a resolução contratual por inadimplemento das rés e a restituição parcial dos valores. Fixada cláusula penal mensal de 1%, reputada compatível com a média jurisprudencial e não manifestamente excessiva, afastada a redução equitativa do art. 413 do Código Civil.

3. Embargos de declaração rejeitados por inexistência de omissão (CPC/2015, art. 1.022). Decisão monocrática manteve o acórdão, aplicando as Súmulas 83/STJ, 7/STJ e, por analogia, 284/STF, diante da deficiência na indicação de dispositivos federais tidos por violados.

4. Há oito questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por não enfrentamento de teses relativas aos vícios construtivos, à resolução contratual e à restituição de valores; (II) saber se a restituição deve se limitar ao saldo remanescente do patrimônio de afetação, à luz do art. 1º,

Documento eletrônico VDA59735132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:02:32
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 8f375d17-fc2e-42a3-8a2f-3031c8340f15

VII, da Lei 4.864/1965, do art. 43, III e VII, da Lei 4.591/1964 e do art. 119, IX, da Lei 11.101/2005; (III) saber se há relação de consumo apta a atrair o Código de Defesa do Consumidor e a Súmula 543/STJ; (IV) saber se o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda impede a restituição parcial dos valores pagos; (V) saber se incide a Súmula 83/STJ quando o recurso especial se funda na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição; (VI) saber se a revisão das conclusões sobre vícios, responsabilidade e patrimônio de afetação demanda reexame de provas, incidindo a Súmula 7/STJ; (VII) saber se a cláusula penal de 1% ao mês é manifestamente excessiva, justificando redução equitativa nos termos do art. 413 do Código Civil e conforme o Tema 970/STJ; e (VIII) saber se a deficiência na indicação de dispositivos federais violados impede o conhecimento do recurso especial, atraindo, por analogia, a Súmula 284/STF.

5. Afastada a negativa de prestação jurisdicional: o acórdão de origem enfrentou explicitamente a controvérsia, analisou a prova técnica, reconheceu os vícios construtivos e definiu a responsabilidade das rés, com fundamentação suficiente (CPC/2015, art. 1.022).

6. Mantida a responsabilização solidária da incorporadora e da construtora pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento na incorporação imobiliária, conforme a Lei 4.591/1964 (art. 43, II, III e VII), e a responsabilização subsidiária dos bens da sócia da SPE diante da insuficiência do patrimônio de afetação (Lei 11.101/2005, art. 119, IX).

7. A tese de incidência do Código de Defesa do Consumidor não foi acolhida no acórdão de origem, e o apelo nobre não indicou, de modo claro e específico, os dispositivos federais supostamente violados, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF.

8. O leilão extrajudicial do imóvel não impede, por si só, a restituição parcial dos valores pagos pelo adquirente, sobretudo quando a alienação ocorre após o ajuizamento da ação; a orientação do STJ é firme nesse sentido.

9. A decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência dominante do STJ, o que autoriza a incidência da Súmula 83/STJ, ainda que o recurso especial tenha sido interposto apenas com fundamento na alínea "a".

10. A pretensão de rever as conclusões das instâncias ordinárias sobre a existência de vícios construtivos, a responsabilidade solidária e a insuficiência do patrimônio de afetação demanda reexame do conjunto fático-probatório, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

11. A cláusula penal mensal de 1% não se mostra manifestamente excessiva no caso concreto, dispensando redução equitativa do art. 413 do Código Civil; o percentual está alinhado à média reconhecida na jurisprudência e compatível com o Tema 970/STJ.

12. Agravo interno conhecido e 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59735132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:02:32
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 8f375d17-fc2e-42a3-8a2f-3031c8340f15

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA59735132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/09/2026 17:02:32
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 8f375d17-fc2e-42a3-8a2f-3031c8340f15

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2985051 - RJ (2025/0251504-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO	:	PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SABATE LTDA.
ADVOGADOS	:	LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
		RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE INCORPORADORA E CONSTRUTORA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CLÁUSULA PENAL. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou provimento a recursos especiais interpostos por incorporadora e construtora, ambas em recuperação judicial, em demanda de resolução contratual e restituição de valores decorrentes de vícios construtivos em empreendimento imobiliário.

2. Acórdão do Tribunal de origem reconheceu vícios construtivos com base em prova pericial produzida em ação ajuizada pelo condomínio, registrou não comprovada entrega das unidades nas condições contratuais e afirmou responsabilidade solidária da incorporadora e da construtora perante adquirentes (Lei 4.591/1964, art. 43, II, III e VII). Constatada insuficiência do patrimônio de afetação para recompor valores desembolsados, assentou a responsabilidade subsidiária dos bens da sócia da sociedade de propósito específico, com fundamento no art. 119, IX, da Lei 11.101/2005. Acórdão também consignou que o leilão extrajudicial das unidades, ocorrido após o ajuizamento, não obsta a resolução contratual por inadimplemento das rés e a restituição parcial dos valores. Fixada cláusula penal mensal de 1%, reputada compatível com a média jurisprudencial e não manifestamente excessiva, afastada a redução equitativa do art. 413 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

3. Embargos de declaração rejeitados por inexistência de omissão (CPC/2015, art. 1.022). Decisão monocrática manteve o acórdão, aplicando as Súmulas 83/STJ, 7/STJ e, por analogia, 284/STF, diante da deficiência na indicação de dispositivos federais tidos por violados.

4. Há oito questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por não enfrentamento de teses relativas aos vícios construtivos, à resolução contratual e à restituição de valores; (II) saber se a restituição deve se limitar ao saldo remanescente do patrimônio de afetação, à luz do art. 1º, VII, da Lei 4.864/1965, do art. 43, III e VII, da Lei 4.591/1964 e do art. 119, IX, da Lei 11.101/2005; (III) saber se há relação de consumo apta a atrair o Código de Defesa do Consumidor e a Súmula 543/STJ; (IV) saber se o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda impede a restituição parcial dos valores pagos; (V) saber se incide a Súmula 83/STJ quando o recurso especial se funda na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição; (VI) saber se a revisão das conclusões sobre vícios, responsabilidade e patrimônio de afetação demanda reexame de provas, incidindo a Súmula 7/STJ; (VII) saber se a cláusula penal de 1% ao mês é manifestamente excessiva, justificando redução equitativa nos termos do art. 413 do Código Civil e conforme o Tema 970/STJ; e (VIII) saber se a deficiência na indicação de dispositivos federais violados impede o conhecimento do recurso especial, atraindo, por analogia, a Súmula 284/STF.

5. Afastada a negativa de prestação jurisdicional: o acórdão de origem enfrentou explicitamente a controvérsia, analisou a prova técnica, reconheceu os vícios construtivos e definiu a responsabilidade das rés, com fundamentação suficiente (CPC/2015, art. 1.022).

6. Mantida a responsabilização solidária da incorporadora e da construtora pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento na incorporação imobiliária, conforme a Lei 4.591/1964 (art. 43, II, III e VII), e a responsabilização subsidiária dos bens da sócia da SPE diante da insuficiência do patrimônio de afetação (Lei 11.101/2005, art. 119, IX).

7. A tese de incidência do Código de Defesa do Consumidor não foi acolhida no acórdão de origem, e o apelo nobre não indicou, de modo claro e específico, os dispositivos federais supostamente violados, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF.

8. O leilão extrajudicial do imóvel não impede, por si só, a restituição parcial dos valores pagos pelo adquirente, sobretudo quando a alienação ocorre após o ajuizamento da ação; a orientação do STJ é firme nesse sentido.

9. A decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência dominante do STJ, o que autoriza a incidência da Súmula 83/STJ, ainda que o recurso especial tenha sido interposto apenas com fundamento na alínea "a".

10. A pretensão de rever as conclusões das instâncias ordinárias sobre a existência de vícios construtivos, a responsabilidade solidária e a insuficiência do patrimônio de afetação demanda reexame do conjunto fático-probatório, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

11. A cláusula penal mensal de 1% não se mostra manifestamente excessiva no caso concreto, dispensando redução equitativa do art. 413 do Código Civil; o

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

percentual está alinhado à média reconhecida na jurisprudência e compatível com o Tema 970/STJ.

12. Agravo interno conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno de SPE AMÉRICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A (AMBAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) interposto em face de decisão monocrática de fls. 1.763-1.769, que negou provimento aos recursos especiais.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese: (I) negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal de origem teria deixado de enfrentar questões relacionadas aos vícios construtivos e à resolução contratual; (II) omissão quanto à aplicação do art. 1º, VII, da Lei 4.864/1965 e do art. 63, § 4º, da Lei 4.591/1964, defendendo que a restituição dos valores deveria limitar-se ao saldo remanescente do patrimônio de afetação; (III) ausência de manifestação acerca da inexistência de relação de consumo entre as partes, o que afastaria a incidência do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543/STJ; (IV) inaplicabilidade da Súmula 83/STJ; e (V) violação dos arts. 411 e 413 do Código Civil, sustentando ser excessiva a cláusula penal fixada em 1% ao mês, cuja redução para 0,5% postula.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou, subsidiariamente, o provimento do agravo interno pela Quarta Turma, para que seja reconhecida a nulidade do acórdão recorrido por omissão, afastado o óbice da Súmula 83/STJ e admitido o processamento do recurso especial, com exame das violações legais suscitadas.

Foram apresentadas contrarrazões pela parte agravada (e-STJ, fls. 1.792-1.804).

É o relatório.

VOTO

Examinadas as razões recursais, o agravo não merece provimento.

De início, quanto à alegação de omissão da decisão recorrida acerca da valoração dos argumentos deduzidos no recurso especial - em especial da tese de que inexistia sentença na ação ajuizada pelo condomínio para apuração dos alegados vícios construtivos -, a insurgência não merece amparo.

Da análise do acórdão recorrido, extrai-se que a Corte de origem enfrentou expressamente a controvérsia, reconhecendo a existência dos vícios construtivos com fundamento na prova pericial produzida em outros autos, cujas conclusões reputou aptas à formação de seu convencimento (e-STJ, fl. 1.466):

> *"Nesse caso, revelando-se insuficiente o saldo do patrimônio de afetação para a recomposição dos aportes efetivados pela adquirente, os bens da segunda ré respondem subsidiariamente pelos direitos e obrigações, como se infere da*

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

> *exegese das regras dos artigos 43, III e VII, da Lei nº 4.591/64 e da parte final do artigo 119, IX, da Lei nº 11.101/2005, já que é uma das sócias da Sociedade de Propósito Específico, proprietária das unidades (fls. 487/498), ora primeira ré, conforme o contrato social de fls. 790/797.*
> *Quanto ao tema de fundo, a entrega das chaves estava prevista para 31/08/2014, com tolerância de cento e oitenta dias (cláusula 5ª), sendo o habite-se concedido em 18/11/2014 (fls. 487/498).*
> *Entretanto, a parte ré não comprova documentalmente a entrega das unidades imobiliárias nas condições previstas contratualmente.*
> *Além disso, diversos vícios construtivos foram constatados em perícia produzida no processo nº 0018037-69.2016.8.19.0209, relativo à ação de obrigação de fazer movida pelo condomínio (fls. 1.238/1.266):*
> *(...)*
> *O próprio assistente técnico das rés não impugna a constatação dos trechos de infiltrações no segundo subsolo e em sua rampa de acesso (itens 2 e 3), como se verifica do último parágrafo de fl. 1.331, apontando o perito, em seus esclarecimentos, que as demais questões já haviam sido consignadas em vistoria realizada em 2017, que, mesmo após o período de garantia, não deveriam apresentar o aspecto encontrado (fl. 1.413).*
> *Afirma o perito, ainda, que, no estado em que se encontram, não poderiam ser imputadas as patologias verificadas à falta de manutenção pelo condomínio, o mesmo ocorrendo com relação aos afundamentos de solo do pavimento térreo (fl. 1.414).*
> *Com efeito, os vícios construtivos foram demonstrados na prova técnica produzida em Juízo, admitindo a ré, inclusive, por seu assistente técnico, algumas das imperfeições relatadas pelo perito (art. 372 do CPC/2015; STJ, EREsp 617.428/SP, DJe 17/06/2014; e RHC 91.833/RJ, DJe 18/04/2018).*
> *Esses fatos tornam desinfluente o alegado inadimplemento pecuniário da autora, considerando que se revelam aptos a pretender-se a resolução do negócio, com o retorno das partes ao estado anterior, sobretudo porque, decorridos quase dez anos da concessão do habite-se, as deficiências construtivas perduram.*
> *Com efeito, a incorporadora e a construtora respondem diretamente perante os adquirentes das unidades autônomas pela execução da incorporação e pela conclusão das obras no prazo acertado. Essa é a disposição constante no art. 43, II, da Lei 4.591/64, que criou todo um sistema de proteção dos tomadores das unidades autônomas, conforme já decidiu o Eg. STJ."*

Já no julgamento dos embargos de declaração, o Tribunal de origem reafirmou a inexistência dos vícios apontados e consignou, de forma expressa, os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 1.501-1.502):

> *"Além disso, diversos vícios construtivos foram constatados em perícia judicial, e, embora não haja sentença na ação em que há discussão sobre o tema, o próprio assistente técnico das rés não impugna alguns deles, como a constatação de trechos de infiltrações no segundo subsolo e em sua rampa de acesso (itens 2 e 3), como se verifica do último parágrafo de fl. 1.331."*

Nesse contexto, o acórdão recorrido enfrentou expressamente a controvérsia e, após detida apreciação do conjunto fático-probatório, reconheceu a existência dos vícios construtivos, consignando que a incorporadora e a construtora respondem solidariamente perante os adquirentes das unidades autônomas pela execução da incorporação e pela conclusão das obras no prazo ajustado, nos termos do art. 43, II, da Lei 4.591/1964.

Por idênticas razões, igualmente não merece acolhida a alegação de omissão quanto à aplicação do art. 1º, VII, da Lei 4.864/1965, em conjunto com o art. 43, VII, da Lei 4.591/1964,

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

sob o argumento de que a restituição dos valores, em contratos de incorporação imobiliária, deveria limitar-se ao eventual saldo remanescente após a satisfação do débito do adquirente inadimplente.

Isso, porque as instâncias ordinárias enfrentaram expressamente a matéria e consignaram a insuficiência do saldo do patrimônio de afetação para recompor os valores desembolsados pela adquirente, os bens da segunda ré respondem subsidiariamente pelas obrigações decorrentes da incorporação, nos termos dos arts. 43, III e VII, da Lei 4.591/1964 e 119, IX, da Lei 11.101/2005, em razão de sua condição de sócia da sociedade de propósito específico proprietária das unidades imobiliárias.

A conclusão adotada pelo Tribunal de origem está em consonância com a orientação firmada nesta Corte Superior, no sentido de que a incorporadora e a construtora respondem solidariamente perante os adquirentes pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas na incorporação imobiliária. Confiram-se:

> *"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL . INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CDC. APLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA . CADEIA DE FORNECIMENTO. DESTITUIÇÃO. INCORPORADOR. EXTINÇÃO ANÔMALA . CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS. LACUNA LEGAL. RISCO. LIMITES CONTRATUAIS . DANO MORAL. ARBITRAMENTO. VALOR PROPORCIONAL. INTERVENÇÃO . ADEQUAÇÃO. DESNECESSIDADE. 1. Recursos especiais interpostos contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/ STJ) . 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em se tratando de uma relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor, em caso de defeito ou vício, todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço. Precedentes. 3 . Ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, tanto da incorporadora quanto da construtora. Precedentes. 4. A Lei nº 4 .591/1964 confere aos adquirentes o poder de destituição do incorporador. A destituição, além de significar uma penalidade ao incorporador, que paralisa as obras, ou lhes retarda excessivamente o andamento, é também uma causa extintiva do contrato de incorporação. Doutrina. 5 . O dia da destituição da incorporadora, com a consequente assunção da obra pelos adquirentes, é o marco final das obrigações constituídas entre as partes. 6. Os riscos do empreendimento estão limitados às cláusulas e à extensão do contrato. Assume o incorporador os riscos contratados e apenas enquanto durar o ajuste . 7. Eventuais aportes financeiros adicionais assumidos pelos adquirentes a partir da destituição não podem ser cobrados do incorporador destituído, sob pena de agravar-se, de forma unilateral, o risco de um negócio originário. 8. Destituído o incorporador, são cabíveis lucros cessantes durante o período compreendido entre a data prometida para a entrega da obra, ou após o esgotamento do prazo de tolerância, quando houver, até a data efetiva da destituição do incorporador, marco da extinção (anômala) da incorporação . 9. O dano moral, em tais circunstâncias, exsurge in re ipsa. A circunstância que conduz o adquirente à assunção de uma obra que, por força contratual, deveria ter sido entregue no prazo estipulado, e não foi, detém a gravidade suficiente para ensejar a hipótese extraordinária necessária para a composição do dano extrapatrimonial. 10 . Recurso especial interposto pelos autores parcialmente provido. Recurso especial interposto pela construtora ré não provido. (STJ - REsp: 1881806 SP 2020/0158180-9, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 04/05/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/05/2021)*

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO.VÍCIOS E DEFEITOS SURGIDOS APÓS A ENTREGA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS AOS ADQUIRENTES . RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO INCORPORADOR E CONSTRUTOR. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE,DESPROVIDO. 1. O incorporador, como impulsionador do empreendimento imobiliário em condomínio, atrai para si a responsabilidade pelos danos que possam resultar da inexecução ou da má execução do contrato de incorporação, incluindo-se aí os danos advindos de construção defeituosa . 2. A Lei n. 4.591/64 estabelece, em seu art . 31, que a "iniciativa ea responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador". Acerca do envolvimento da responsabilidade do incorporador pela construção, dispõe que "nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção", acrescentando, ainda, que"toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis" (art. 31, §§ 2º e 3º). 3 . Portanto, é o incorporador o principal garantidor do empreendimento no seu todo, solidariamente responsável com outros envolvidos nas diversas etapas da incorporação. Essa solidariedade decorre tanto da natureza da relação jurídica estabelecida entre o incorporador e o adquirente de unidades autônomas quanto de previsão legal, já que a solidariedade não pode ser presumida (CC/2002, caput do art. 942; CDC, art. 25, § 1º; Lei 4 .591/64, arts. 31 e 43). 4. Mesmo quando o incorporador não é o executor direto da construção do empreendimento imobiliário, mas contrata construtor, fica,juntamente com este, responsável pela solidez e segurança da edificação (CC/2002, art . 618). Trata-se de obrigação de garantia assumida solidariamente com o construtor. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte,desprovido. (STJ - REsp: 884367 DF 2006/0196037-6, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 06/03/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/03/2012)".

Desse modo, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem encontra-se em harmonia com a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Por outro lado, a revisão das conclusões adotadas pelas instâncias ordinárias demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente quanto ao reconhecimento dos vícios construtivos, da responsabilidade solidária da incorporadora e da construtora e da insuficiência do patrimônio de afetação para recomposição dos valores desembolsados pela adquirente, providência inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

De outro lado, no tocante à tese de inexistência de relação de consumo entre as partes, sob o fundamento de que a agravada adquiriu quatro unidades comerciais para incremento de sua atividade empresarial, circunstância que afastaria a incidência do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543/STJ, igualmente não assiste razão aos agravantes.

Com efeito, o acórdão recorrido enfrentou a controvérsia afastando a incidência do Código de Defesa do Consumidor, conforme se extrai do acórdão proferido nos embargos de declaração (e-STJ, fl. 1.501):

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

> *"Em nenhuma linha do acórdão embargado foi consignado que se trata de relação de consumo, tampouco sua fundamentação é baseada nas disposições do Código respectivo.*
> *(...)*
> *Portanto, não verificada a incidência das hipóteses previstas no art. 1.022 do CPC/2015, é o caso de rejeição dos declaratórios."*

Nesse contexto, o apelo nobre não indica, de forma clara e específica, quais dispositivos legais teriam sido efetivamente contrariados, tampouco desenvolve fundamentação apta a demonstrar a alegada ofensa, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula 284/STF, segundo a qual *"é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

No tocante à alegada inaplicabilidade do art. 63 da Lei 4.591/1964, o acórdão recorrido igualmente encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual a realização de leilão extrajudicial do imóvel objeto de promessa de compra e venda não afasta, por si só, o direito do adquirente à restituição dos valores pagos.

Nesse sentido:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. LEI Nº 4 .591/1964. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. FUNDAMENTOS LEGAIS DA LIDE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA . REGISTRO. INEXISTENTE. TEMA Nº 1.095/ STJ . INAPLICÁVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO . AUSÊNCIA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS . PREQUESIONAMENTO. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR . POSSIBILIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS . RETENÇÃO. INVIÁVEL. DESPESAS COM SEGURO, RATEIO E REALIZAÇÃO DO LEILÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS VIOLADOS OU INTERPRETADOS DE FORMA DIVERGENTE . INDICAÇÃO. AUSENTE. SÚMULA N 284/STF. CORREÇÃO MONETÁRIA . INCIDÊNCIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. 1. O Tema nº 1 .095/STJ não abarca o caso dos autos que foi examinado e decidido com base na Lei 4.591/1964 e no Código de Defesa do Consumidor. 2. Encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, é de se aplicar, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal . 3. 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 do Superior Tribunal de Justiça. 4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual . Precedentes. 5. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes . 6. É inadmissível o inconformismo, por deficiência na sua fundamentação, quando o recurso especial deixa de indicar o dispositivo de lei federal apontado como violado ou interpretado de forma divergente. Aplicação da Súmula nº 284/STF. 7 . Em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, improvido. (STJ - REsp: 00000000000002179100 RJ 2024/0402749-6, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento:*

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

19/05/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 23/05/2025)"

Nesse aspecto, o acórdão recorrido consignou expressamente que o leilão extrajudicial das salas objeto da promessa de compra e venda não constituiria óbice à resolução contratual por inadimplemento das rés e a restituição parcial dos valores, uma vez que a alienação das unidades ocorreu após o ajuizamento da ação (e-STJ, fl. 1.502).

Não assiste razão ao agravante quanto à alegada inaplicabilidade da Súmula 83/STJ.

Com efeito, é firme a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que o referido enunciado incide ainda que o recurso especial tenha sido interposto exclusivamente com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, desde que o acórdão recorrido esteja em consonância com a orientação jurisprudencial dominante do STJ (AgInt no AREsp 1.986.334/PA, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 19/4/2022).

Por fim, não ficou demonstrada nenhuma violação aos arts. 411 e 413 do Código Civil, sob o argumento de que o acórdão recorrido, ao manter a incidência da cláusula penal fixada, cumulada com a determinação de restituição integral dos valores pagos, teria admitido penalidade manifestamente excessiva.

A propósito, colhe-se o seguinte excerto do v. acórdão recorrido (e-STJ, fl. 199):

> *"Sobre a multa penal, o questionamento não é de sua cumulação com outras verbas, mas de sua incidência, por entenderem as primeiras apelantes que se mostra contraditório a autora pretender receber uma indenização pelo atraso na entrega do imóvel se desistiu de adquiri-lo. Todavia, seja pela ausência da comprovação da tempestiva entrega dos imóveis, seja pelos vícios da construção, nenhuma razão assiste à parte ré, porque deu causa ao malogro da avença. Portanto, deve proceder à devolução dos valores pagos, nos quais se inclui a comissão de corretagem, devendo o sinal ser restituído de forma simples, na medida em que já apenada a parte ré com multa penal, sob pena de dupla condenação a mesmo título.*
> *Noutro giro, o percentual fixado para a multa é consonante com a média consignada no Recurso Especial nº 1.635.428/SC".*

No caso, os agravantes não lograram demonstrar que a cláusula penal fixada se revela manifestamente excessiva ou desproporcional às circunstâncias concretas da causa, de modo a justificar a incidência do art. 413 do Código Civil e a pretendida redução equitativa do percentual convencionado.

Nesse contexto, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem encontra-se em consonância com a orientação consolidada desta Corte Superior, firmada no julgamento do Tema 970/STJ.

A propósito:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS CUMULADA COM COBRANÇA E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1 .022 DO CPC/15. AUSÊNCIA. TEMA 970/STJ. POSSIBILIDADE DE CUMULAR CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA FIXADA EM MONTANTE INFERIOR AO LOCATIVO COM LUCROS CESSANTES . INTERPRETAÇÃO EM HARMONIA COM O TEMA 970/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NÃO*

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

PRESUMÍVEIS . NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. 1. Ação de indenização por danos materiais e morais cumulada com cobrança e repetição de indébito, ajuizada em 7/11/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em10/9/2022 e concluso ao gabinete em 28/4/2023 .2. O propósito recursal consiste em decidir se é possível cumular a cláusula penal moratória fixada em valor inferior ao locativo com a indenização por lucros cessantes, a partir da interpretação a contrario sensu da tese jurídica fixada no Tema 970/STJ (Segunda Seção, DJe 25/6/2019).3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts . 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/15.4. A Segunda Seção do STJ, ao julgar o Tema 970/STJ, fixou a seguinte tese jurídica: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes" .5. O entendimento firmado no Tema 970/STJ se refere à cláusula penal moratória corriqueiramente arbitrada em percentual que varia de 0, 5% a 1% do valor total do imóvel a cada mês de atraso, visto que representa o aluguel que o bem alugado, normalmente, produziria ao locador.6. Como consequência, mostra-se possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos (REsp 2 .025.166/RS, Terceira Turma, DJe 16/12/2022).7. Nesta peculiar hipótese, é necessário que seja "descontado" o montante já adimplido a título de multa . Isto é, existindo cláusula penal moratória em valor insuficiente e, verificado que o atraso da entrega do bem ultrapassou o montante ordinariamente atribuído ao locativo (de 0,5 a 1% mensal sobre o valor do imóvel), é possível a condenação da parte inadimplente ao pagamento de lucros cessantes em relação ao que faltar - e não em relação à totalidade do período, que já está abarcada pelo pagamento da multa moratória.8. Destarte, a partir da interpretação a contrario sensu do Tema 970/STJ, arbitrada a cláusula penal moratória em valor inferior ao locativo, é possível sua cumulação com lucros cessantes, sendo as perdas e danos (lucros cessantes) limitadas aos prejuízos excedentes à multa pelo período de atraso na entrega do imóvel.9 . A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido de que o mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias excepcionais que importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes compradores.10. Hipótese em que (I) a cláusula penal moratória não foi fixada em percentual equivalente ao locativo (montante único de 2% sobre o valor do imóvel), sendo possível a sua cumulação com lucros cessantes, limitados aos prejuízos excedentes pelo período de atraso na entrega do imóvel, e (II) o acórdão recorrido não consignou a existência de elementos concretos a comprovar os danos particulares suportados pelo recorrido, sendo insuficiente para fundamentar a condenação ao pagamento de danos morais o atraso de cinco meses na entrega do imóvel.11 . Recurso especial conhecido e parcialmente provido para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais e determinar que a liquidação do valor devido a título de lucros cessantes seja limitada aos prejuízos excedentes pelo período de atraso na entrega do imóvel. (STJ - REsp: 2067706 MG 2023/0133472-8, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 22/08/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/08/2023)".

Com fulcro nessas considerações, e estando o entendimento adotado pela Corte de origem em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, impõe-se o desprovimento do recurso.

Ante o exposto, conheço do agravo interno para negar-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

É como voto.

Documento eletrônico VDA59229085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/08/2026 22:20:41
Código de Controle do Documento: 807f6fa1-6295-4707-88b5-5c74f9e02d45

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.985.051 / RJ

Número Registro: 2025/0251504-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02520903720168190001 202424513310 2520903720168190001

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	: JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVANTE	: PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SABATE LTDA.
ADVOGADOS	: LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
	RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
AGRAVADO	: PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SABATE LTDA.
ADVOGADOS	: LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
	RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
AGRAVADO	: SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVADO	: JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

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

AGRAVO INTERNO

Documento eletrônico VDA59618870 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 02:33:56
Código de Controle do Documento: 85d70cce-e93a-4a7a-87fb-cc5f16db3e3f

AGRAVANTE : SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS SABATE LTDA.
ADVOGADOS : LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856

TERMO

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618870 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 02:33:56
Código de Controle do Documento: 85d70cce-e93a-4a7a-87fb-cc5f16db3e3f