SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3135689 - RJ(2025/0498517-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	BREDA TRANSPORTES E TURISMO RIO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FERNANDO SETEMBRINO MÁRQUEZ DE ALMEIDA - RJ031564 CARLOS FERNANDO CARVALHO MOTTA FILHO - RJ116964
AGRAVADO	:	ALIANCA S/A - INDÚSTRIA NAVAL E EMPRESA DE NAVEGAÇÃO
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556 RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - RJ096354

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ÔNUS DA PROVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. O provimento do recurso especial por negativa de prestação jurisdicional somente ocorre quando recair sobre questão relevante e potencialmente apta a alterar o resultado do julgamento, o que não ocorre na espécie.

2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, compete à parte ré o ônus de provar os fatos que embasam a exceção de contrato não cumprido, por se tratar de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora, nos termos do art. 373, II, do CPC/2015 . Conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte no tópico. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Caso concreto no qual as instâncias ordinárias concluíram pela inexistência de comprovação da alegada indisponibilidade dos imóveis que impediria a escritura e transferência definitiva dos bens, fato no qual está baseada a tese de exceção de contrato não cumprido. A revisão, em recurso especial, da aludida conclusão exige reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ .

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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.

Documento eletrônico VDA56109532 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/04/2026 20:46:05
Publicação no DJEN/CNJ de 30/04/2026. Código de Controle do Documento: 25a4f273-9740-4a79-b18f-d3b82f3b2ef4

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

Brasília, 22 de abril de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA56109532 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/04/2026 20:46:05
Publicação no DJEN/CNJ de 30/04/2026. Código de Controle do Documento: 25a4f273-9740-4a79-b18f-d3b82f3b2ef4

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3135689 - RJ(2025/0498517-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	BREDA TRANSPORTES E TURISMO RIO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FERNANDO SETEMBRINO MÁRQUEZ DE ALMEIDA - RJ031564 CARLOS FERNANDO CARVALHO MOTTA FILHO - RJ116964
AGRAVADO	:	ALIANCA S/A - INDÚSTRIA NAVAL E EMPRESA DE NAVEGAÇÃO
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556 RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - RJ096354

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ÔNUS DA PROVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. O provimento do recurso especial por negativa de prestação jurisdicional somente ocorre quando recair sobre questão relevante e potencialmente apta a alterar o resultado do julgamento, o que não ocorre na espécie.

2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, compete à parte ré o ônus de provar os fatos que embasam a exceção de contrato não cumprido, por se tratar de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora, nos termos do art. 373, II, do CPC/2015. Conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte no tópico. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Caso concreto no qual as instâncias ordinárias concluíram pela inexistência de comprovação da alegada indisponibilidade dos imóveis que impediria a escritura e transferência definitiva dos bens, fato no qual está baseada a tese de exceção de contrato não cumprido. A revisão, em recurso especial, da aludida conclusão exige reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de *agravo em recurso especial* interposto por BREDA TRANSPORTES E TURISMO RIO LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

Documento eletrônico VDA55825685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/04/2026 03:49:41
Código de Controle do Documento: 82729fd2-5886-462c-8744-d47f34e3da2f

> *"APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS PARA AUTORIZAR QUE A AUTORA PROCEDA À LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA DE DOIS IMÓVEIS, CABENDO À PARTE RÉ OS ÔNUS FINANCEIROS DO ATO, ALÉM DE CONDENAR A DEMANDADA A RESTITUIR À AUTORA OS IMPOSTOS, TAXAS E DEMAIS DESPESAS INCIDENTES SOBRE OS BENS COMPROVADAMENTE PAGOS DESDE 05/12/2001. APELO DA PARTE RÉ, ALEGANDO AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO NO JULGADO E, NO MÉRITO, EXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE O REGISTRO DOS IMÓVEIS SÓ NÃO FOI LEVADO A EFEITO EM RAZÃO DE EMBARAÇO CRIADO PELO PRÓPRIO PROMITENTE VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VÍCIO NO JULGADO. PARTE RÉ QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS DE COMPROVAR A EXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO AUTORAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME A questão em discussão consiste em averiguar a existência ou não de provas no sentido de que a parte Ré, promitente compradora de dois imóveis junto a demandante, no ano de 2001, deixou de efetuar o devido registro no RGI, sem justificativa plausível, bem como se de tal conduta surge o dever de indenizar a demandante pelos gastos feitos com tributos e demais despesas incidentes sobre os bens. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Interposto recurso de apelação, a sociedade empresária Ré alega vício na fundamentação do julgado, em razão de, supostamente, o magistrado não ter se manifestado acerca da alegação de exceção de contrato não cumprido. No mérito, sustenta que a ausência de registro dos imóveis se deu em decorrência de embaraço criado pela própria demandante, pois no ano de 2001, os imóveis estavam indisponíveis. III. RAZÕES DE DECIDIR (...) Por conta de tais fundamentos, voto no sentido de conhecer e NEGAR PROVIMENTO ao recurso." (e-STJ, fls. 539-541)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 573-578).

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

(i) arts. 1.022, II e III, e 489, §1º, IV e VI, do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e fundamentação genérica, sem enfrentamento dos argumentos capazes de infirmar o julgado, notadamente quanto quanto à autoria da indicação do bem à penhora;

(ii) art. 373, II, do Código de Processo Civil, pois teria ocorrido indevida inversão do ônus da prova ao atribuir à compradora a demonstração da aptidão registral e ao presumir, sem prova específica, que a própria recorrente indicou o imóvel à penhora;

(iii) arts. 476 e 397 do Código Civil, pois teria sido exigida indevidamente prévia constituição em mora do alienante para o exercício da exceção de contrato não cumprido, apesar de se tratar de mora *ex re* quanto à obrigação do vendedor de entregar título registrável livre de óbices; e

(iv) art. 1.245, *caput* e §1º, do Código Civil, pois teria sido reconhecida indisponibilidade e, ao mesmo tempo, afastado seu efeito impeditivo do registro, impondo à compradora encargos antes da transferência da propriedade, em contrariedade ao modo translativo pelo registro.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 608-611).

Documento eletrônico VDA55825685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/04/2026 03:49:41
Código de Controle do Documento: 82729fd2-5886-462c-8744-d47f34e3da2f

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O recurso não prospera.

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora ALIANÇA S/A - INDÚSTRIA NAVAL E EMPRESA DE NAVEGAÇÃO, ora recorrida, propôs ação de obrigação de fazer c/c indenização por perdas e danos contra BREDA TRANSPORTES E TURISMO RIO LTDA., ora recorrente, a fim de compelir a ré a transferir os dois imóveis objeto de promessa de compra e venda entre as partes em 2001, bem como a ressarcir os valores de IPTU e foro pagos nos últimos três anos.

Conforme as alegações autorais, foi firmada promessa de compra e venda irrevogável e irretratável de dois imóveis na Rua do Alho, tendo sido quitado o preço e imitida na posse a ré, a qual assumiu a responsabilidade por todas as despesas para a lavratura da escritura definitiva, inclusive ITBI, laudêmio, impostos e taxas. Contudo, a ré deixou de providenciar a escritura e de honrar os encargos assumidos, motivo da ação.

Ao final, a ação foi julgada procedente, ficando afastada a tese de exceção de contrato não cumprido, por ausência de comprovação da alegada indisponibilidade impediente da transferência do imóvel, pois o documento apresentado como prova continha informação manuscrita sem fé pública e a suposta indisponibilidade arguida seria relativa a apenas um dos imóveis, não impedindo a transferência do outro bem, além de não ter ocorrido constituição em mora da vendedora.

Por fim, também foi apontada a disposição dos bens pela parte ré, em demonstração do exercício dos atributos da propriedade, consistente na indicação dos imóveis à penhora em execução contra ela proposta, não podendo ser adotada conduta em benefício da sua própria torpeza.

Os embargos de declaração opostos para sanar a ausência de prova da autoria da indicação de bem à penhora, entre outros pontos idênticos ao mérito recursal, foram rejeitados, sem exame da arguição.

Assim, embora realmente existente omissão sobre a autoria da indicação do bem à penhora em execução proposta contra a parte ré, é inviável o provimento do recurso especial no tópico, porque, mesmo examinada, a questão, por si só, não teria o condão de alterar o resultado do julgamento, como a seguir será visto.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PERSONALIDADE JURÍDICA. DESCONSIDERAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. TEORIA MENOR. APRECIAÇÃO. AUSÊNCIA. OMISSÃO RELEVANTE. ART. 1.022 DO CPC. VIOLAÇÃO. NÃO PROVIMENTO. (...)*
> *2. Considera-se violado o artigo 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de segundo grau, instado a se manifestar sobre questão relevante ao deslinde da controvérsia por meio dos competentes e oportunos embargos de declaração, deixa de se pronunciar a respeito.*

Documento eletrônico VDA55825685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/04/2026 03:49:41
Código de Controle do Documento: 82729fd2-5886-462c-8744-d47f34e3da2f

3. Quando "a aplicação do direito à espécie pressupõe o exame de matéria de fato, faz-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para ultimação do procedimento de subsunção das circunstâncias fáticas da causa às normas jurídicas incidentes, na espécie" (EDcl no REsp 1.308.581/PR, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 17/3/2016, DJe 29/3/2016).
4. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 2.102.462/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 11/4/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATORIA C/C PEDIDO CONDENATORIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE RECONHECEU A NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ .
1. Há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/15 quando, apesar do requerimento da parte, por meio de embargos declaratórios, a Corte de origem se recusa a se manifestar sobre questão que lhe foi apresentada por ocasião dos embargos de declaração, relevante ao deslinde da controvérsia. Nessa hipótese, o processo deve retornar à Corte local para que a omissão seja suprida. Precedentes.
2. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 1.992.917/GO, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 31.3.2022)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º, IV, 1.022, PARÁGRAFO ÚNICO, II, DO CPC DE 2015. OCORRÊNCIA. OMISSÃO DO ACÓRDÃO ACERCA DE QUESTÕES FUNDAMENTAIS À DEVIDA APRECIAÇÃO DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SUPRIR OMISSÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. O conhecimento do recurso especial exige a manifestação do Tribunal local acerca da tese de direito suscitada. Recusando-se a Corte de origem a se manifestar sobre questão federal, fica obstaculizado o acesso à instância extrema, cabendo à parte vencida invocar, como no caso, a infringência dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, a fim de anular o acórdão recorrido para que o Tribunal a quo supra a omissão existente.
2. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 1.672.108/RJ, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe de 9.12.2021)

Na espécie, as instâncias ordinárias concluíram pela ausência de comprovação da exceção de contrato não cumprido, a qual, segundo a parte recorrente, consistiria na indisponibilidade do bem imóvel causada pela parte autora, que impediria a escrituração e a efetiva transferência dos bens.

Segundo a fundamentação do acórdão recorrido, o único documento apresentado nesse sentido era parcialmente manuscrito pela própria parte ré e sem fé pública. Além disso, foi apontado que a parte ré não constituiu em mora a parte autora para providenciar a transferência desde a descoberta da suposta indisponibilidade de um dos imóveis (e-STJ, fls. 546-550):

"Com efeito, no que se refere a suposta omissão quanto ao enfrentamento da tese de exceção de contrato não cumprido, na sentença, o magistrado de origem foi explicito em fundamentar que, ***para comprovar suas alegações, a demandada junta apenas o documento constante do índice 231, em que consta parte datilografada e parte escrita a punho pelo do representante da Ré, havendo apenas neste último trecho indicação de que se trata de um dos imóveis descritos na inicial.***

Documento eletrônico VDA55825685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/04/2026 03:49:41
Código de Controle do Documento: 82729fd2-5886-462c-8744-d47f34e3da2f

> *Ademais, outro fundamento do magistrado foi no sentido de que* ***causa estranheza o fato de a requerida jamais ter judicializado a alegada impossibilidade de registrar os imóveis, o que afasta qualquer presunção de veracidade de suas alegações, demonstrando o propósito da parte de se aproveitar da situação para não arcar com os tributos devidos****.*
> (...)
> *No mérito, melhor sorte não socorre o apelante.*
> *Com efeito, de uma simples análise da inicial, percebe-se que a promessa de compra e venda foi realizada em relação a dois imóveis, quais sejam: O de matrícula nº 146.345 e 26.987 do 8° RGI do Rio de Janeiro.*
> *De fato,* ***o documento constante do índice 231 revela que um imóvel, não se sabe qual, está indisponível, sendo tal informação complementada de forma manuscrita pelo representante da parte Ré (que não tem fé pública) apontando para suposta impossibilidade de registro****. Vejamos:*
> *(...)*
> *De se salientar que, como mencionado,* ***a suposta indisponibilidade se referia a apenas um dos imóveis objeto do contrato firmado entre as partes, não trazendo a parte Ré justificativa hábil para a ausência de registro relativamente ao outro****.*
> *Ademais, ainda que, no ano de 2001, existisse pendência para registro relativamente a um dos imóveis, no caso sob exame, para fazer uso do instituto da exceptio no adimplet contractus, prevista no artigo 476 do CPC,* ***caberia a parte Ré, promitente compradora, ter constituído em mora a alienante, demonstrando que, desde o conhecimento da suposta impossibilidade de registro, diligenciou junto ao outro contratante visando a solução do problema, hipótese não comprovada nos autos****.*

Nesse ponto, destaca-se que também constou da sentença a ausência de postulação probatória pela parte ré, concernente a requerimento ao registro de imóveis, a fim de comprovar o alegado impedimento da transferência do imóvel, diante da prévia impugnação ao documento parcialmente manuscrito e unilateralmente produzido sobre a existência de óbice para a transferência de um dos bens (e-STJ, fls. 435-436):

> *"Todavia, ante a impugnação oferecida pelo autor da veracidade de tal documento, caberia a parte ré comprovar que as informações ali contidas em especial aquelas escritas a punho, foram prestadas por tabelião.*
> *Todavia, instada se manifestar em provas, a ré permaneceu inerte, quando lhe caberia apenas pugnar pela expedição de ofício ao RGI competente.*
> *No mais, causa estranheza o fato de a requeria jamais ter judicializado a alegada impossibilidade de registrar os imóveis, o que afasta qualquer presunção de veracidade de suas alegações.*
> *Outrossim, mesmo que haja tal dificuldade, o lapso temporal decorrido sem qualquer judicialização, demonstra o propósito da requerida de se aproveitar da situação para não arcar com os tributos devidos."*

Desse modo, segundo os fatos definitivamente delineados pelas instâncias ordinárias –os quais não podem ser revisados nesta instância, por incidência do óbice da Súmula 7/STJ –, constata-se a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que compete ordinariamente à parte ré o ônus da prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora (art. 373, II, do CPC/2015), como se trata a exceção de contrato não cumprido.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL REGULAR. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. NOVO EXAME DO RECURSO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS. DESCUMPRIMENTO*

Documento eletrônico VDA55825685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/04/2026 03:49:41
Código de Controle do Documento: 82729fd2-5886-462c-8744-d47f34e3da2f

CONTRATUAL. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO CONFIGURAÇÃO. ADIMPLÊNCIA DA OUTRA PARTE. ÔNUS DA PROVA DE FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO, EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR, DO QUAL O RÉU NÃO SE DESINCUMBIU. REVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR A DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. NOVO JULGAMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Deve ser dado provimento ao agravo interno interposto contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, porquanto há comprovação nos autos da existência da cadeia completa de procuração conferindo poderes ao subscritor das petições do apelo especial e do agravo.

2. Não se constata a alegada omissão no acórdão proferido pela Corte de origem, porquanto esta dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, não sendo possível confundir julgamento desfavorável com ausência de fundamentação.

3. O Tribunal local, após análise do conjunto fático-probatório constante dos autos, concluiu que o pagamento da terceira parcela do contrato não estava condicionado à entrega de nenhuma documentação e que a recorrente, ao entabular o pacto, assumiu a obrigação de providenciar o habite-se. A modificação de tais conclusões lançadas no acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que, contudo, é inviável na via estreita do recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

4. "A alegação de exceção de contrato não cumprido arguida em defesa deve ser comprovada pelo réu, pois é seu o ônus de demonstrar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos no artigo 333, inciso II, do CPC/1973" (REsp 1.536.354/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 20/6/2016).

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial." (AgInt no AREsp n. 1.289.958/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/6/2019, DJe de 28/6/2019.)

"RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

1. Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias em empreendimento comercial.

2. O proprietário permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita à mera alienação do terreno para a incorporadora sem participar de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento.

3. Na espécie, as instâncias de cognição plena, à luz da prova dos autos, e analisando os contratos celebrados entre as partes, concluíram que a alienante permutante do terreno figurou nos contratos de promessa de compra e venda ora na condição de "vendedora" ora na condição de credora hipotecária, transmitindo para o adquirente/consumidor a ideia de solidariedade na efetivação do empreendimento, de forma que não pode ser reconhecida a sua ilegitimidade passiva.

Documento eletrônico VDA55825685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/04/2026 03:49:41
Código de Controle do Documento: 82729fd2-5886-462c-8744-d47f34e3da2f

4. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.
5. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória.
6. ***A alegação de exceção de contrato não cumprido arguida em defesa deve ser comprovada pelo réu, pois é seu o ônus de demonstrar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos no artigo 333, inciso II, do CPC/1973.***
7. Essa Corte já se pronunciou em inúmeras oportunidades no sentido de que a inversão das conclusões da Corte local para afirmar, por exemplo, que o excesso de chuvas e a escassez de mão de obra configuram fatos extraordinários e imprevisíveis, enquadrando-se como hipóteses de caso fortuito ou força maior, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.
8. A conclusão da Corte local para fixar a data da expedição da carta de habite-se como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultou da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais.
9. O simples inadimplemento contratual não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima, o que não se constatou no caso concreto.
10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos."
(REsp n. 1.536.354/DF, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/6/2016, DJe de 20/6/2016.)

Portanto, é inviável o provimento do recurso especial no tópico, nos termos da Súmula 83/STJ.

Por fim, em decorrência do resultado fica prejudicado o conhecimento das demais pretensões recursais, sobre a indevida exigência de constituição em mora para a oposição de defesa de contrato não cumprido e reconhecimento da indisponibilidade do bem.

Isso, pois, mesmo que admitido o exercício direto da exceção de contrato não cumprido, não foi considerado comprovado o impedimento da transferência dos bens, fundamento da aludida defesa.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA55825685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/04/2026 03:49:41
Código de Controle do Documento: 82729fd2-5886-462c-8744-d47f34e3da2f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.135.689 / RJ

Número Registro: 2025/0498517-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00067035920218190210 202524514792 67035920218190210

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

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	: BREDA TRANSPORTES E TURISMO RIO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FERNANDO SETEMBRINO MÁRQUEZ DE ALMEIDA - RJ031564
	CARLOS FERNANDO CARVALHO MOTTA FILHO - RJ116964
AGRAVADO	: ALIANCA S/A - INDÚSTRIA NAVAL E EMPRESA DE NAVEGAÇÃO
ADVOGADOS	: ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556
	RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - RJ096354

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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.

Documento eletrônico VDA56086408 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:41:19
Código de Controle do Documento: 8a347814-0cdd-4afe-ab4a-09872b60aea2

Brasília, 22 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA56086408 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:41:19
Código de Controle do Documento: 8a347814-0cdd-4afe-ab4a-09872b60aea2