



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155771 - GO (2026/0009965-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039
LUIZ GUSTAVO MUGLIA - GO054272
AGRAVADO : SEBASTIAO FABRICIO DO NASCIMENTO
ADVOGADOS : HUMBERTO PÉRICLES RODRIGUES ROCHA - GO026210
ROGÉRIO RODRIGUES ROCHA - GO028500

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA EM LOTEAMENTO RESIDENCIAL. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL. DANOS MORAIS. SUCUMBÊNCIA E HONORÁRIOS RECURSAIS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A revisão, em recurso especial, da proporcionalidade e da razoabilidade do percentual da multa contratual e da própria incidência da cláusula penal demanda reexame de cláusulas contratuais e de circunstâncias fáticas, sendo inviável à luz das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. O atraso exacerbado na entrega da infraestrutura de loteamento residencial, por período superior a quatro anos, extrapola o mero inadimplemento contratual e pode ensejar indenização por dano moral, cuja revisão, quanto à própria configuração, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Convênio firmado com ente público para execução de obras de infraestrutura não afasta, por si só, a responsabilidade contratual do promitente-vendedor perante o comprador, quando o contrato não prevê cessão ou transferência das obrigações ao ente público, sendo inviável, em recurso especial, reconhecer excludente de responsabilidade fundada em fato do príncipe com base em nova leitura do ajuste e das provas.

4. A verificação de sucumbência recíproca e a rediscussão da distribuição dos ônus sucumbenciais dependem da análise da extensão do decaimento das partes, providência vedada pela Súmula 7/STJ, e a majoração dos honorários advocatícios em grau recursal é devida nos termos do art. 85, § 11, do CPC, independentemente de comprovação de trabalho adicional específico, quando já houver condenação em honorários desde a origem.

5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e 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 19/05/2026 a 25/05/2026, 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, 25 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155771 - GO(2026/0009965-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039
LUIZ GUSTAVO MUGLIA - GO054272
AGRAVADO : SEBASTIAO FABRICIO DO NASCIMENTO
ADVOGADOS : HUMBERTO PÉRICLES RODRIGUES ROCHA - GO026210
ROGÉRIO RODRIGUES ROCHA - GO028500

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA EM LOTEAMENTO RESIDENCIAL. OBRAS DE INFRAESTRUTURA. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL. DANOS MORAIS. SUCUMBÊNCIA E HONORÁRIOS RECURSAIS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A revisão, em recurso especial, da proporcionalidade e da razoabilidade do percentual da multa contratual e da própria incidência da cláusula penal demanda reexame de cláusulas contratuais e de circunstâncias fáticas, sendo inviável à luz das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. O atraso exacerbado na entrega da infraestrutura de loteamento residencial, por período superior a quatro anos, extrapola o mero inadimplemento contratual e pode ensejar indenização por dano moral, cuja revisão, quanto à própria configuração, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.
3. Convênio firmado com ente público para execução de obras de infraestrutura não afasta, por si só, a responsabilidade contratual do promitente-vendedor perante o comprador, quando o contrato não prevê cessão ou transferência das obrigações ao ente público, sendo inviável, em recurso especial, reconhecer excludente de responsabilidade fundada em fato do príncipe com base em nova leitura do ajuste e das provas.
4. A verificação de sucumbência recíproca e a rediscussão da distribuição dos ônus sucumbenciais dependem da análise da extensão do decaimento das partes, providência vedada pela Súmula 7/STJ, e a majoração dos honorários advocatícios em grau recursal é devida nos termos do art. 85, § 11, do CPC, independentemente de comprovação de trabalho adicional específico, quando já houver condenação em honorários desde a origem.
5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SPE ORLA 1 LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás,

assim ementado:

“Agravamento interno na apelação cível. Ação de obrigação de fazer c/c reparação de danos materiais e morais com pedido de tutela antecipada. Loteamento. Obras de infraestrutura. Inadimplemento contratual.

1. Excludente de responsabilidade. Convênio firmado com o município. Força maior (fato do príncipe).

Não merece prosperar a alegativa da parte Recorrente no sentido de que, em virtude de convênio firmado com o Município de Goiânia, seria de responsabilidade do ente público municipal a realização das obras pleiteadas, incluindo, entre elas, a instalação do meio-fio.

Importante salientar que, mesmo que houvesse previsão de responsabilidade do Município no referido convênio, a convenção de compra e venda de imóvel firmada entre as partes não prevê a cessão ou transferência das obrigações contratuais da parte ré a terceiros, revelando-se inadequada eventual imposição ao Apelado das obrigações e condições ajustadas entre a empresa Apelante e o ente público municipal.

2. Manifestação expressa de precedente do STJ. Desnecessidade.

No tocante à alegativa de que esta relatoria deve justificar a inaplicabilidade do precedente do STJ (REsp n.º 1.738.125/SP), vale lembrar que ao Poder Judiciário não é dada a atribuição de órgão consultivo, descabendo a este se manifestar expressamente sobre cada dispositivo legal/jurisprudência mencionado pelos litigantes, mas sim resolver a questão posta em juízo, o que foi devidamente observado.

3. Dano moral configurado.

Sem razão a parte Agravante ao aduzir a ausência de dano moral indenizável no caso em estudo, isto porque, ressaltado evidenciado o atraso exacerbado (mais de quatro anos) na entrega da infraestrutura do imóvel e cumprimento de suas obrigações contratuais. Assim, não há que se falar em mero descumprimento contratual, como sustenta a parte Recorrente, porquanto as regras ordinárias da experiência revelam que tais situações são capazes de abalar a pessoa, de frustra-lhe os sonhos, gerando o sentimento de impotência ante o inadimplemento contratual a que se submeteu, especialmente porque intimamente ligado ao direito social à moradia, espaço imprescindível ao desenvolvimento humano.

4. Excessividade da multa não caracterizada.

Evidenciado o descumprimento contratual, porquanto não restou comprovado na espécie que a entrega da infraestrutura de meio-fio ocorreu no prazo estipulado no contrato, impõe-se a aplicação da cláusula penal, não havendo se falar em sua minoração, porquanto dentro dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

5. Ônus sucumbencial. Não há que se falar em sucumbência recíproca no caso em comento, impondo-se a manutenção do referido ônus conforme fixado pelo magistrado a quo, haja vista que arbitrado em estrita observância à legislação processual civil.

6. Honorários sucumbenciais recursais.

Não merece redução o percentual aplicado a título de majoração da verba honorária em sede recursal, porquanto aplicado nos termos do parágrafo 11, do artigo 85, bem como também em atenção aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

7. Ausência de fato novo. Manutenção da decisão monocrática combatida.

Impõe-se o não provimento do Agravo Interno interposto, haja vista que não foram apresentados fatos ou fundamentos novos aptos a modificar os fundamentos expostos na decisão monocrática combatida.

Agravo interno conhecido e não provido.” (e-STJ, fls. 1536-1539)

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

(i) arts. 412 e 413 do Código Civil, pois a multa contratual mensal de 1% sobre o valor pago seria excessiva e poderia superar a obrigação principal, devendo haver limitação ao equivalente à obrigação e redução equitativa pelo julgador.

(ii) arts. 186 e 927 do Código Civil, porque a condenação em danos morais teria sido imposta sem demonstração concreta de lesão à personalidade, partindo de presunção absoluta de abalo decorrente do mero inadimplemento contratual.

(iii) art. 393 do Código Civil, uma vez que o atraso na execução das obras decorreria de ato estatal (fato do príncipe) e de convênio com o Município de Goiânia, o que configuraria caso fortuito/força maior excludente de responsabilidade.

(iv) art. 86 do Código de Processo Civil, pois, tendo havido procedência apenas parcial, a distribuição dos ônus sucumbenciais deveria ser proporcional, caracterizando sucumbência recíproca e afastando a condenação integral da recorrente.

(v) art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, já que a majoração automática dos honorários sucumbenciais em grau recursal careceria de fundamentação concreta e teria desrespeitado os parâmetros legais de proporcionalidade.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1577/1587).

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

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Quanto aos arts. 412 e 413 do Código Civil, alega o recorrente que a multa contratual mensal de 1% sobre o valor pago seria excessiva e poderia superar a obrigação principal, devendo haver limitação ao equivalente à obrigação e redução equitativa pelo julgador.

Sobre o tema, assim decidiu a Corte de origem:

"No que pertine ao pedido de reconhecimento de excesso da multa contratual aplicada, tem-se que razão não assiste a parte Agravante, uma vez que a cláusula contida no instrumento contratual firmado entre os litigantes prevê que a imissão da posse no imóvel somente ocorrerá "tão logo estejam concluídas as obras de infra- estrutura do loteamento" e, conforme previsão contratual, a data prevista para conclusão das obras de meio-fio deveria ocorrer em 30/04/2012, com prazo de tolerância de 06 (seis) meses. Logo, evidenciado o descumprimento contratual, porquanto não restou comprovado na espécie que a entrega da infraestrutura de meio-fio ocorreu no prazo estipulado no contrato, impõe-se a aplicação da cláusula penal, não havendo se falar em sua minoração, porquanto dentro dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade." (e-STJ, fl. 1.545)

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. SÚMULAS Nº 5, 7 E 83/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido por Tribunal estadual em demanda decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, com condenação da promitente vendedora ao pagamento de danos morais e de indenização mediante inversão da cláusula penal contratual.

2. Na origem, restou reconhecido atraso na entrega do imóvel, por culpa exclusiva da promitente vendedora, inclusive com não conclusão do empreendimento, tendo o Tribunal de origem: (i) admitido a incidência de cláusula penal moratória, originalmente estipulada apenas em favor da vendedora (multa de 2% sobre as prestações devidas), invertendo-a em favor da consumidora à luz do Tema Repetitivo nº 971/STJ; (ii) fixado indenização por danos morais, reduzindo o quantum para R\$ 10.000,00, em razão da frustração da legítima expectativa da compradora e da necessidade de acionamento do Judiciário; e (iii) afastado outros pedidos de restituição de valores em face da impossibilidade de cumulação com a cláusula penal, à luz do Tema Repetitivo nº 970/STJ.

3. A recorrente sustenta violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido teria reconhecido danos morais com base apenas na frustração de expectativa em razão do atraso na entrega do imóvel, sem indicar circunstância excepcional diversa; e violação ao art. 413 do Código Civil, por manter a condenação ao pagamento de indenização mediante inversão da cláusula penal, no percentual de 2% sobre os valores pagos, durante todo o período de atraso.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o reconhecimento de danos morais, fundado em atraso considerável e não conclusão do empreendimento, com frustração da legítima expectativa da compradora, viola os arts. 186 e 927 do Código Civil; e (ii) saber se a manutenção da condenação ao pagamento de indenização correspondente à inversão da cláusula penal moratória, no percentual de 2% sobre os valores pagos, durante o período de atraso, viola o art. 413 do Código Civil, por alegada desproporcionalidade do percentual fixado.

III. Razões de decidir

5. A conclusão do Tribunal de origem pela existência de dano moral decorrente de atraso considerável na entrega do imóvel, com não conclusão do empreendimento e frustração da legítima expectativa da compradora, harmoniza-se com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o atraso relevante extrapola o mero inadimplemento contratual, de modo a pretensão de afastar a condenação por danos morais demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

6. A manutenção da condenação ao pagamento de indenização mediante inversão da cláusula penal moratória, originalmente estipulada apenas em desfavor do comprador, está em consonância com a orientação pacífica desta Corte, que admite a inversão em favor do consumidor no inadimplemento do promitente vendedor por atraso na entrega do imóvel, incidindo a Súmula nº 83/STJ.

7. A pretensão de rediscutir a proporcionalidade e razoabilidade do percentual da cláusula penal e de revisar o enquadramento das cláusulas contratuais e das circunstâncias concretas do caso exige igualmente reexame de elementos fático-probatórios específicos do caso e de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.260.184/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA EM LOTEAMENTO RESIDENCIAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. MULTA CONTRATUAL. DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta de forma fundamentada todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que contrárias ao interesse da parte recorrente (CPC, arts. 489, §1º, IV e VI, e 1.022, II e parágrafo único).

2. Não há julgamento extra petita quando a condenação à conclusão das obras de meio-fio decorre de interpretação lógico-sistemática do pedido inicial e da causa de pedir, que buscavam o cumprimento integral das obrigações contratuais de infraestrutura do loteamento (CPC, arts. 141 e 492).

3. A aplicação da multa contratual observou a proporcionalidade e a função coercitiva da cláusula penal, não violando os princípios da autonomia privada nem da intervenção mínima nas relações privadas. Rever tal conclusão demanda reexame de provas e cláusulas contratuais, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ (CC, arts. 412, 413 e 421).

4. O inadimplemento contratual que extrapola o mero descumprimento de cláusulas, frustrando significativamente a legítima expectativa do consumidor e afetando direitos da personalidade, pode ensejar indenização por danos morais, conforme precedentes do STJ (CC, arts. 186, 884 e 927).

5. Agravo em recurso especial conhecido e negado provimento ao Recurso Especial.

(AREsp n. 2.749.733/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

Quanto aos arts. 186 e 927 do Código Civil, alega que a condenação em danos morais teria sido imposta sem demonstração concreta de lesão à personalidade, partindo de presunção absoluta de abalo decorrente do mero inadimplemento contratual.

De fato, é entendimento desta Corte que o mero atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera dano moral indenizável, sendo necessário demonstrar circunstâncias excepcionais que demonstrem abalo emocional. Sobre o tema:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS NA INTEGRALIDADE. SÚMULA 543 /STJ. DANO MORAL.

1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

2. No caso dos autos, estando comprovado o inadimplemento do contrato pela construtora (atraso na entrega do imóvel), impõe-se a devolução, ao autor, da integralidade dos valores pagos no decorrer da avença, conforme disposto na sentença e no acórdão recorrido.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, em regra, o atraso na entrega do imóvel constitui mero inadimplemento contratual, o que, por si só, não gera dano moral indenizável.

Atraso de cinco meses não constitui atraso excessivo. Dano moral afastado.

4. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.961.180/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026.)

No caso dos autos, a Corte de origem assim decidiu sobre o pedido de indenização por danos morais:

*"Ainda, tem-se que sem razão a parte Agravante ao aduzir a ausência de dano moral indenizável no caso em estudo, isto porque, **ressai evidenciado o atraso exacerbado (mais de quatro anos) na entrega da infraestrutura do imóvel e cumprimento de suas obrigações contratuais.***

Assim, não há que se falar em mero descumprimento contratual, como sustenta a parte Recorrente, porquanto as regras ordinárias da experiência revelam que tais situações são capazes de abalar a pessoa, de frustra-lhe os sonhos, gerando o sentimento de impotência ante o inadimplemento contratual a que se submeteu, especialmente porque intimamente ligado ao direito social à moradia, espaço imprescindível ao desenvolvimento humano." (e-STJ, fl. 1545)

O entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, além do que a modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO POR LONGO PERÍODO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL PELO STJ. EXCEPCIONALIDADE NÃO VERIFICADA NA HIPÓTESE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PERCENTUAL DE DECAIMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

- 1. Ação de obrigação de fazer c/c compensação por danos morais.*
- 2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.*
- 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.*
- 4. A conclusão acerca de que o longo período de atraso na entrega do imóvel objeto do contrato ultrapassa o mero dissabor, gerando dano moral a ser compensado, alinha-se ao entendimento do STJ quanto à matéria.*
- 5. A intervenção do STJ, para alterar valor fixado a título de danos morais, é sempre excepcional e justifica-se tão-somente nas hipóteses em que o quantum seja ínfimo ou exorbitante, diante do quadro delimitado pelas instâncias ordinárias, o que não está caracterizado na hipótese.*
- 6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
- 7. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*
- 8. A taxa de juros de mora referenciada no art. 406 do CC, antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, é a SELIC, vedada sua cumulação com índice de correção monetária (Tema 1368/STJ).*
- 9. Recurso especial conhecido e provido em parte.*
(Resp n. 2.253.124/MA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. CUMULAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS COM ÍNDICE DA POUPANÇA. REVISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS. RECONHECIMENTO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS. AUSÊNCIA

DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o tribunal decide de modo claro e fundamentado todas as questões essenciais ao deslinde do feito, ainda que adote fundamentação diversa da pretendida pela parte, não se confundindo decisão desfavorável com negativa de prestação jurisdicional.

2. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente sobre todas as questões suscitadas: examinou a cláusula contratual e concluiu pela ilegalidade da cumulação do índice da poupança com juros, com fundamentação em precedentes; constatou o atraso e aplicou a multa contratual; e reconheceu e quantificou os danos morais pelo longo atraso, com critérios de razoabilidade. 3. A revisão dos critérios de correção e de remuneração pactuados demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o exame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Quanto aos danos morais, normalmente, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

5. O Tribunal de origem analisou as provas e concluiu pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte foi exposta, ante o longo atraso na entrega da obra, ultrapassou o mero dissabor.

Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, inviável em recurso especial.

6. Os arts. 396, 413 e 422 do Código Civil não foram objeto de análise pelo acórdão impugnado e, apesar da oposição de embargos de declaração, não serviram como fundamento à conclusão adotada pela Corte local, configurando-se a ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ, além de incorrer em inovação recursal a apresentação da sua arguição somente em sede dos aludidos embargos de declaração.

7. A tese de enriquecimento sem causa não foi objeto de prequestionamento, inexistindo arguição dos arts. 884 e 885 do Código Civil em sede de embargos de declaração, incidindo a aplicação das Súmulas 282 e 356/STF.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(Resp n. 1.995.077/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025.)

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte, incide o teor da Súmula 83/STJ

A parte recorrente alega, ainda, ofensa ao art. 393 do Código Civil, pois o atraso na execução das obras decorreria de ato estatal (fato do príncipe) e de convênio com o Município de Goiânia, o que configuraria caso fortuito/força maior excludente de responsabilidade.

Sobre o tema, assim constou no acórdão recorrido:

*"Em relação à tese de excludente de responsabilidade, por força maior (fato do príncipe), sob o fundamento de que, através do Convênio n.º 001/2012, o Município de Goiânia assumiu a obrigação de realizar as obras de infraestrutura dos lotes do loteamento Residencial Orlando de Moraes, tem-se que não merece acolhida, haja vista que, mesmo que houvesse previsão de responsabilidade do Município no referido convênio, **a convenção de compra e venda de imóvel firmada entre as partes não prevê a cessão ou transferência das obrigações contratuais da parte ré a terceiros**, revelando-se inadequada eventual imposição ao Agravado das obrigações e condições ajustadas entre a empresa Recorrente e o ente público municipal." (e-STJ, fl. 1544)*

Também neste ponto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. JULGAMENTO EXTRA PETITA AFASTADO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DA PETIÇÃO INICIAL. LEGITIMIDADE ATIVA. OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO. PAVIMENTAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MEIO-FIO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. MULTA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial. A controvérsia refere-se à obrigação da agravante de concluir obras de pavimentação e instalação de meio-fio em loteamento, com aplicação de multa contratual pelo atraso e reconhecimento da legitimidade ativa da agravada para pleitear a realização das obras em todo o empreendimento.

2. No recurso especial, a agravante alegou julgamento extra petita, ilegitimidade ativa da agravada, excludente de responsabilidade decorrente de convênio firmado com o Município e aplicação indevida da cláusula penal. A decisão de inadmissão do recurso especial foi fundamentada nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. Questão em discussão

3. Controvérsia sobre a obrigação da recorrente de concluir obras de infraestrutura (pavimentação e meio-fio) em loteamento residencial, legitimidade da parte agravada para pleitear a obrigação em todo o empreendimento, e aplicação de multa contratual por inadimplemento.

4. Se o agravo em recurso especial pode superar os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, considerando a necessidade de reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem reconheceu o inadimplemento contratual da agravante e a legitimidade da agravada para pleitear a obrigação de fazer em todo o loteamento, com base em Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel que prevê a execução de obras de infraestrutura pelo empreendedor de todo loteamento. Direito individual homogêneo.

6. A alegação de julgamento extra petita foi afastada, com base em interpretação lógico-sistemática da petição inicial.

7. A revisão da aplicação da cláusula penal e da legitimidade ativa demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ).

8. A jurisprudência do STJ estabelece que o recurso especial não se presta à reanálise de fatos e provas, sendo destinado à uniformização da interpretação do direito federal.

9. O Tribunal de origem adotou entendimento alinhado à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

10. A parte agravante não demonstrou distinção entre os precedentes mencionados na decisão agravada e o caso em exame, nem apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentassem sua tese sem necessidade de reanálise fático-probatória.

IV. Dispositivo

11. Agravo não conhecido.

(AREsp n. 2.707.385/GO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTENTE. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. INTERPRETAÇÃO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. ANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a ausência de culpa das agravantes na rescisão do contrato de compra e venda do imóvel, somada à alegação de descabimento tanto da multa da cláusula penal como do dano moral.

2. A propósito do contexto recursal, o Tribunal de origem concluiu que a culpa era da vendedora em razão do atraso na entrega da obra, somado à má informação das características do empreendimento e que levaram os compradores a aduzir se tratar de um condomínio fechado.

Em razão de sua culpa exclusiva, concluiu pela restituição integral do que foi pago e a incidência da cláusula penal, bem como a configuração do dano extrapatrimonial.

3. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

Precedentes.

4. O acórdão de origem se alinha ao entendimento do STJ no sentido de que a culpa exclusiva do vendedor conduz no seu dever de restituição integral dos valores pagos, vedada a retenção percentual. Exegese da Súmula n. 543/STJ.

5. O reembolso integral por culpa do vendedor incluiu a comissão de corretagem. Precedentes.

6. Rever o entendimento de origem quanto à culpa exclusiva das recorrentes esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, óbices que também inviabilizam a revisão dos danos morais, fixado pelo Tribunal tanto pela demora excessiva como pela existência de transtornos na tentativa infrutífera de promover a regularização de projetos na municipalidade e na constatação da prestação de informação deficiente sobre as características do imóvel.

7. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado. Súmula nº 83/STJ" (AgInt no AREsp n. 2.042.000/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 30/11/2023).

8. A cumulação da cláusula penal com os danos morais não foi suscitada nas razões da apelação e, portanto, não analisados pelo Tribunal, o que configura inovação recursal e ausência de prequestionamento.

9. De qualquer modo, "Não existe qualquer vedação à cumulação da multa contratual com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de natureza diversa: enquanto a cláusula penal tem por escopo reparar a parte lesada pelo adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual" (AgInt no AREsp n. 2.456.343/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 11/9/2024).

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.771.262/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Por fim, quanto à violação aos arts. 85, §§ 2º e 11, e 86 do Código de Processo Civil, porque teria havido procedência apenas parcial, de modo que a distribuição dos ônus sucumbenciais deveria ser proporcional e porque a majoração automática dos honorários

sucumbenciais em grau recursal careceria de fundamentação concreta e teria desrespeitado os parâmetros legais de proporcionalidade, a irresignação não merece prosperar.

Nos termos da jurisprudência do STJ, *"A análise da proporção do decaimento de cada parte na demanda, para verificar a existência de sucumbência mínima ou recíproca, também exige reexame de matéria fático-probatória, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ"* (AREsp 2.320.472/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026).

Além disso, *"A majoração dos honorários recursais para 15% sobre o valor da condenação está em conformidade com o dispositivo legal e a reiterada jurisprudência do STJ, sendo devida a majoração mesmo sem comprovação específica de trabalho adicional, especialmente quando há condenação em honorários advocatícios desde a origem"* (AREsp 3.028.477/PE, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026).

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, *b*, do RISTJ, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 15% sobre o valor da condenação para 16% do respectivo valor.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.155.771 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0009965-3

Número de Origem:

162102520158090051 503790139 50379013920178090051

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

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 : SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039
LUIZ GUSTAVO MUGLIA - GO054272

AGRAVADO : SEBASTIAO FABRICIO DO NASCIMENTO

ADVOGADOS : HUMBERTO PÉRICLES RODRIGUES ROCHA - GO026210
ROGÉRIO RODRIGUES ROCHA - GO028500

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, 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, 25 de maio de 2026