



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3162169 - SP (2026/0030538-7)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM ARUJA HILLS 3
ADVOGADO : AGEU CAMARGO - SP304827
AGRAVADO : WANDERLEI FRANCISCO DORNA GOMES
AGRAVADO : VENILDA DE NORONHA MORAES GOMES
ADVOGADOS : EDUARDO AUGUSTO PASCOAL - SP234355
DIEGO ROMERO COSTA - SP301268

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM COBRANÇA. MORA NA OUTORGA DE ESCRITURA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR ADMINISTRATIVA NO CARTÓRIO. CLÁUSULA PENAL. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de adjudicação compulsória cumulada com cobrança, na qual se discute mora na outorga de escritura, aplicação de cláusula penal e readequação dos ônus sucumbenciais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a caracterização da mora pode ser afastada por caso fortuito/força maior administrativa perante o cartório e se é indevida a cláusula penal, à luz dos arts. 393, 396 e 408 do CC; (ii) há necessidade de readequação dos ônus sucumbenciais, com reconhecimento de sucumbência recíproca.

3. A análise sobre culpa, ocorrência de caso fortuito/força maior e incidência da cláusula penal demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, o que não é possível em recurso especial. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A pretensão de redimensionar os ônus sucumbenciais, desacompanhada da indicação específica de dispositivo de lei federal tido por violado, revela deficiência na fundamentação. Incidência, por

analogia, da Súmula 284/STF.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3162169 - SP(2026/0030538-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM ARUJA HILLS 3
ADVOGADO : AGEU CAMARGO - SP304827
AGRAVADO : WANDERLEI FRANCISCO DORNA GOMES
AGRAVADO : VENILDA DE NORONHA MORAES GOMES
ADVOGADOS : EDUARDO AUGUSTO PASCOAL - SP234355
DIEGO ROMERO COSTA - SP301268

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CUMULADA COM COBRANÇA. MORA NA OUTORGA DE ESCRITURA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR ADMINISTRATIVA NO CARTÓRIO. CLÁUSULA PENAL. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de adjudicação compulsória cumulada com cobrança, na qual se discute mora na outorga de escritura, aplicação de cláusula penal e readequação dos ônus sucumbenciais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a caracterização da mora pode ser afastada por caso fortuito/força maior administrativa perante o cartório e se é indevida a cláusula penal, à luz dos arts. 393, 396 e 408 do CC; (ii) há necessidade de readequação dos ônus sucumbenciais, com reconhecimento de sucumbência recíproca.

3. A análise sobre culpa, ocorrência de caso fortuito/força maior e incidência da cláusula penal demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, o que não é possível em recurso especial. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A pretensão de redimensionar os ônus sucumbenciais, desacompanhada da indicação específica de dispositivo de lei federal tido por violado, revela deficiência na fundamentação. Incidência, por

analogia, da Súmula 284/STF.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM ARUJÁ HILLS III (ASSOCIAÇÃO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador LUIS FERNANDO CIRILLO, assim ementado:

APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C.C. COBRANÇA. Perda superveniente do interesse de agir quanto à adjudicação compulsória. Procedência do pedido de cobrança de multa contratual. Atraso na outorga da escritura definitiva por desídia da vendedora. Irregularidades documentais que competiam exclusivamente à apelante regularizar. Ausência de caso fortuito ou força maior. Mora caracterizada. Multa contratual devida. Sentença mantida. Recurso improvido. (e-STJ, fl. 290)

Nas razões do agravo, ASSOCIAÇÃO apontou **(1)** não incidência do óbice da Súmula 7/STJ, por se tratar de qualificação jurídica de fatos já fixados; **(2)** violação dos arts. 408, 393 e 396 do CC; e **(3)** atendimento do prequestionamento e cabimento do especial.

Houve apresentação de contraminuta (e-STJ, fls. 334-336).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, ASSOCIAÇÃO sustentou **(1)** violação dos arts. 393, 396 e 408 do CC, afirmando ausência de mora culposa, ocorrência de caso fortuito/força maior administrativa perante o cartório e indevida incidência de cláusula penal; e **(2)** necessidade de readequação dos ônus sucumbenciais, com reconhecimento de sucumbência recíproca, diante da extinção do pedido de adjudicação por perda superveniente do interesse de agir (e-STJ, fls. 298-306).

(1) Da mora

ASSOCIAÇÃO alegou violação dos arts. 393, 396 e 408 do Código Civil, defendendo a inexistência de mora culposa, a ocorrência de caso fortuito ou força maior administrativa perante o cartório e a inaplicabilidade da cláusula penal.

Ponderou que não houve inadimplemento culposos, considerando que *nunca se negou a cumprir o contrato, tampouco deu causa ao obstáculo que impediu, temporariamente, o registro da escritura* (e-STJ, fl. 303). Acrescentou que *a recusa do cartório se deu por razões formais e procedimentais referentes ao histórico de registros da associação, e não por qualquer comportamento omissivo ou doloso* (e-STJ, fl. 303).

Sobre o tema, o TJSP concluiu que a recorrente descumpriu sua obrigação de outorgar a escritura definitiva por mais de dois anos após a quitação do preço, não podendo alegar caso fortuito ou força maior diante de irregularidades administrativas que competiam a ela regularizar, mantendo-se a exigibilidade da multa contratual, conforme transcrição a seguir:

Reclama a apelante a não caracterização da mora e a impossibilidade de exigibilidade da multa contratual prevista na cláusula 11 do instrumento particular de compra e venda celebrado entre as partes.

[...]

E o que se tem dos autos é que, de fato, a recorrente descumpriu sua obrigação contratual, ao deixar de outorgar a escritura definitiva do imóvel, pois se manteve inerte mantendo-se mais de dois anos da quitação do preço pelos recorridos.

[...]

A recusa do Oficial do Registro de Imóveis, fundamentada na irregularidade dos registros das atas de assembleia da associação vendedora, se deu 07/01/22. A providência de regularização deveria ter sido adotada pela apelante, pois de sua competência, conforme preconiza o artigo 49 do Código Civil, o que não ocorreu.

Embora a apelante sustente a ocorrência de caso fortuito ou força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil, sua alegação não merece prosperar. É que o caso fortuito caracteriza-se pela imprevisibilidade e inevitabilidade do evento.

No presente caso, as irregularidades documentais da associação não podem ser tratadas como evento imprevisível ou inevitável, pois são questões administrativas ordinárias que competiam à própria apelante resolver, de acordo com o exercício regular de suas atividades. Eventuais entraves burocráticos são considerados fortuitos internos, decorrentes de sua atividade, observando-se, assim, a aplicação do disposto no artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor. (e-STJ, fls. 292/293)

Assim, revisar as conclusões sobre a inexistência de culpa, a ocorrência de caso fortuito ou força maior e a inaplicabilidade da cláusula penal exigiria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(2) Dos ônus sucumbenciais

ASSOCIAÇÃO sustentou também a necessidade de readequação dos ônus sucumbenciais, sem, contudo, indicar o artigo tido por violado.

A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que a ausência de indicação expressa dos dispositivos legais supostamente violados inviabiliza o conhecimento do recurso, sendo insuficiente a mera menção a normas legais ou a exposição genérica da legislação federal.

Assim, quanto a esse ponto, não se pode conhecer do recurso em virtude da incidência da Súmula n.º 284 do STF, por analogia.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de WANDERLEI e VENILDA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.162.169 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0030538-7

Número de Origem:
10027958420248260045

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM ARUJA HILLS 3

ADVOGADO : AGEU CAMARGO - SP304827

AGRAVADO : WANDERLEI FRANCISCO DORNA GOMES

AGRAVADO : VENILDA DE NORONHA MORAES GOMES

ADVOGADOS : DIEGO ROMERO COSTA - SP301268

EDUARDO AUGUSTO PASCOAL - SP234355

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026