RECURSO ESPECIAL Nº 2262406 - SP(2026/0071870-3)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	SENA CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086
		VITOR FERNANDO GRIGOLETTO - SP495964
		GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
RECORRIDO	:	LUIS HENRIQUE CAVALCANTI
RECORRIDO	:	ISABELA DE OLIVEIRA DORIGAO CAVALCANTI
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE OLIVEIRA FERREIRA - SP307015
		MARIANA COELHO DO AMARAL - SP506801

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF . CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. COMPROVAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284 do STF).

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato firmado pelas partes, entendeu que o atraso na entrega das obras ocorreu por culpa das construtoras recorrentes. Entender de modo contrário exigiria, além de nova interpretação do ajuste celebrado, o reexame de matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA56442468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/05/2026 12:01:39
Publicação no DJEN/CNJ de 07/05/2026. Código de Controle do Documento: 012cc73d-4fd6-4fb4-9aff-e490a5abd503

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA56442468 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/05/2026 12:01:39
Publicação no DJEN/CNJ de 07/05/2026. Código de Controle do Documento: 012cc73d-4fd6-4fb4-9aff-e490a5abd503

RECURSO ESPECIAL Nº 2262406 - SP(2026/0071870-3)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	SENA CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086
		VITOR FERNANDO GRIGOLETTO - SP495964
		GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
RECORRIDO	:	LUIS HENRIQUE CAVALCANTI
RECORRIDO	:	ISABELA DE OLIVEIRA DORIGAO CAVALCANTI
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE OLIVEIRA FERREIRA - SP307015
		MARIANA COELHO DO AMARAL - SP506801

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. COMPROVAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284 do STF).

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato firmado pelas partes, entendeu que o atraso na entrega das obras ocorreu por culpa das construtoras recorrentes. Entender de modo contrário exigiria, além de nova interpretação do ajuste celebrado, o reexame de matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, contra acórdão do TJSP assim ementado (fls. 422-423):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RECURSO DESPROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação, reconhecendo a mora das rés na entrega do lote e condenando-as ao pagamento de multa contratual, lucros cessantes, restituição de IPTU e danos morais.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> A questão em discussão consiste em verificar a mora das rés e as consequências jurídicas, incluindo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a responsabilidade solidária das rés. III.
> RAZÕES DE DECIDIR
> Incidência da legislação consumerista à espécie, não havendo pleito de rescisão contratual, inexistente, ademais, registro da alienação fiduciária. Responsabilidade solidária de todos os componentes da cadeia de fornecimento. Pleito de suspensão do feito prejudicado diante da homologação de acordo nos autos do Processo nº 1002203-30.2023.8.26.0286 – ação promovida pela requerida Jardim Monte Rei em face da Municipalidade e da Companhia Ituana de Saneamento – CIS. A mora das rés está comprovada, não havendo justificativa válida para o atraso, como fato fortuito ou força maior, conforme entendimento do TJSP e STJ. Regularidade da inversão da cláusula penal e sua cumulação com lucros cessantes, uma vez que, no caso sob exame, a cláusula penal não foi estipulada em valor e em periocidade equivalente a locativo, caso em que estaria vedada a cumulação. A ausência de transferência da posse do imóvel aos adquirentes afastas sua responsabilidade pelo recolhimento do IPTU, devida a restituição de eventuais valores comprovadamente pagos pelos autores. Danos morais configurados diante do atraso para finalização das obras superior a um ano, conforme entendimento adotado por esta Colenda Câmara.
> IV. DISPOSITIVO
> Recurso improvido.
> LEGISLAÇÃO CITADA: CDC, art. 7º, parágrafo único. Lei nº 6.766/79, art. 9º.
> JURISPRUDÊNCIA CITADA: TJSP, Súmula 161. TJSP, Apelação Cível 1009503-89.2014.8.26.0114, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 11/08/2021.

Nas razões apresentadas (fls. 431-465), a parte recorrente alega que:

(a) a empresa SENA CONSTRUÇÕES LTDA. seria parte ilegítima para responder pela reparação dos danos reclamados pela parte recorrida,

(b) a falta da prova técnica implicaria cerceamento de defesa,

(c) na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC,

(d) não lhe caberia reembolsar a despesa de IPTU pago pelos adquirentes do imóvel, mesmo que gerada antes da imissão da posse dos recorridos na posse no bem,

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

(e) seriam inacumuláveis a cláusula penal e os lucros cessantes, com base no atraso na entrega da obra, e

(f) o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais.

Aponta violação dos arts. 186, 393, 402, 403, 421, 927 e 944 do CC/2002 e 373, II, do CPC/2015, pois existiria fato de terceiro, força maior ou caso fortuito a justificar o atraso na entrega da obra (Pandemia da Covid-19) e, por consequência, excluir o seu dever de indenizar a parte recorrida, visto que a avença permitiria, mesmo findo o período de tolerância, reprogramar o prazo de entrega do empreendimento, quando presentes as mencionadas causas excludentes de responsabilidade civil.

Foram ofertadas contrarrazões às fls. 479-482, requerendo o arbitramento de honorários recursais.

O recurso foi admitido na origem (fls. 483-484).

É o relatório.

VOTO

A parte recorrente não indicou claramente as normas consideradas violadas sobre as teses a seguir:

(a) a empresa SENA CONSTRUÇÕES LTDA. seria parte ilegítima para responder pela reparação dos danos reclamados pela parte recorrida,

(b) a falta da prova técnica implicaria cerceamento de defesa,

(c) na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC.

(d) não teria o dever de reembolso, aos adquirentes do imóvel, dos gastos com o pagamento do IPTU em discussão, ainda que gerados antes da imissão deles na posse no imóvel,

(e) seriam inacumuláveis a cláusula penal e os lucros cessantes, com base no atraso na entrega da obra, e

(f) o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais.

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

Ademais, o recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

Conforme orientação assente no STJ, *"o juiz é o destinatário da prova e, conforme o sistema de persuasão racional previsto no art. 371 do CPC, pode decidir motivadamente sobre os elementos necessários para a formação de seu convencimento, sendo livre para indeferir provas consideradas inúteis ou protelatórias"* (AREsp n. 2.992.448/SP, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025).

Na mesma linha:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE PATO BRANCO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. SUPERMERCADO LOCALIZADO EM SHOPPING CENTER. COBERTURA SECURITÁRIA. PROVA PERICIAL. DEVER DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. PROVA DOCUMENTAL SUFICIENTE. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. RECURSO DE SOMPO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. SUPERMERCADO LOCALIZADO EM SHOPPING CENTER. COBERTURA SECURITÁRIA. INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA. ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA FÁTICA. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. APLICAÇÃO DO CDC. PESSOA JURÍDICA. DESTINATÁRIA FINAL. PRECEDENTES DO STJ. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. DEMONSTRAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA OU ECONÔMICA. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
>
> [...]
>
> 4. A realização de prova pericial é dispensável quando os documentos já juntados aos autos, como a proposta e a apólice de seguro, são suficientes para determinar a extensão da cobertura securitária contratada.
>
> 5. O indeferimento de provas adicionais, como expedição de ofícios, oitiva de testemunha e inspeção judicial, não caracteriza cerceamento de defesa quando o conjunto probatório existente é suficiente para o julgamento da causa, em conformidade com o princípio do livre convencimento motivado do juiz, nos termos dos arts. 370 e 371, ambos do CPC.
>
> 6. Qualquer outra análise acerca do alegado cerceamento de defesa, da forma como trazida no apelo nobre, seria impossível, tendo em conta o imprescindível reexame da prova, aqui obstada por força do óbice da Súmula n. 7 desta Corte.
>
> [...]
>
> 11. Recurso especial da PATO BRANCO provido. Recurso especial da SOMPO conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.
>
> (REsp n. 2.211.911/RO, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 23/12/2025.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COISA JULGADA. INCOMPETÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022. INEXISTÊNCIA. DECISÃO SUPRESA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ALEGAÇÕES RECURSAIS DEFICIENTES. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 371 DO CPC DE 2015. PERSUAÇÃO RACIONAL. CONVENCIMENTO MOTIVADO DO MAGISTRADO. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ.

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

> DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ARTS. 1.029, § 1º, DO CPC E 255, § 1º, DO RISTJ. MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> [...]
>
> 7. O magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade de sua produção, sendo soberano para formar seu convencimento e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional.
>
> 8. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ ao caso em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.
>
> [...]
>
> 12. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no AREsp n. 1.144.143/MG, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)
>
> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE SEGURO. RECURSO ESPECIAL. PROVA. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO. AUSÊNCIA. TESE RECURSAL. DISPOSITIVO LEGAL. FALTA DE CARGA NORMATIVA. SÚMULA N. 284/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em ação de cobrança de seguro por invalidez permanente.
>
> II. Razões de decidir
>
> 2. "O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento" (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).
>
> [...]
>
> III. Dispositivo
>
> 4. Recurso especial não conhecido.
>
> (REsp n. 2.124.560/MT, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

A Corte de origem rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa por falta da prova técnica, ao reconhecer que mencionada prova era desnecessária para o deslinde da controvérsia. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ (fl. 426).

No caso, o Tribunal *a quo*, interpretando o contrato de compra e venda e examinando as provas, assentou que a empresa SENA CONSTRUÇÕES LTDA. era parte legítima para responder solidariamente pelos danos reclamados pelos compradores, ora recorridos, pois teria integrado a cadeia de fornecimento, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do CDC (cf. fl. 425).

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

Para entender de modo contrário, seria necessária nova análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A Justiça local reconheceu que houve o atraso injustificado na entrega da obra, sob os seguintes fundamentos (fls. 425-426):

> As partes celebraram, em 29 de setembro de 2020, a compra e venda do lote 002, quadra 05, do loteamento denominado “Jardim Monte Rei”, pelo valor de R$120.832,72, com prazo de 24 meses para entrega das obras de infraestrutura a constar do registro do loteamento, com possibilidade de prorrogação por 180 dias.
>
> O loteamento foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis em 08/11/2017 (fl. 57), de modo que a conclusão das obras deveria ocorrer em até 24 meses a contar dessa data, isto é, até 08/11/2019, ou, então, em sendo o caso de prorrogação do prazo de entrega por 180 dias, em 06/05/2020.
>
> Entretanto, em 22/01/2020, averbou-se, na matrícula do imóvel, a dilação unilateral do prazo de conclusão para 18/11/2021, com fundamento no Ofício nº 008/2020 SMO, expedido pela Prefeitura de Itu/SP (fl. 59/61), descumprido.
>
> Em razão disso, os autores ajuizaram a presente ação pretendendo a condenação da requerida ao pagamento de danos materiais e morais.
>
> A controvérsia recursal cinge-se a se verificar se a requerida incorreu em mora e eventuais consequências jurídicas daí decorrentes.
>
> O contrato, como visto, estabeleceu que as obras de infraestrutura seriam entregues no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis, de acordo com a Lei 6766/79, consoante cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal, de forma que o prazo final para entrega das obras de infraestrutura, com o acréscimo do prazo de tolerância, findou-se em 06/05/2020, sem que houvesse a entrega do loteamento. Aliás, em sede de contestação, a requerida admite que as obras não foram entregues nesse prazo, tanto que foi requerido à Prefeitura a sua prorrogação, conforme disposição contratual que sustenta estar amparada na Lei. 6.766/79.
>
> Ocorre que a supramencionada lei, em seu art. 9º, estabelece apenas um limite legal, um prazo máximo de 4 (quatro) anos para a execução das obras de infraestrutura, que não pode ser ultrapassado e que, “in casu”, de há muito, já o foi.
>
> E não há que se falar em fato fortuito ou força maior na espécie, capaz de justificar o atraso, uma vez que eventuais entraves burocráticos não caracterizam excludentes de responsabilidade, consoante se infere, expressamente, da Súmula 161, desde E. TJSP: “Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento, ou, ainda, entraves administrativos.
>
> Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.”.
>
> Outrossim, não merece prosperar a tese de que a entrega do empreendimento sofreu atraso em virtude da pandemia COVID-19, uma vez que a construção civil foi considerada atividade essencial durante o período em que ela perdurou.

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

Não há como ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de fato terceiro, caso fortuito ou de força maior, considerando justificado o atraso na entrega do empreendimento e, por consequência, excluir o dever da parte recorrente de indenizar a parte recorrida.

Isso porque, para tanto, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Ademais, *"a pandemia de COVID-19 e os entraves administrativos não foram considerados caso fortuito ou força maior; configuram fortuito interno, que não exclui a responsabilidade da recorrente, conforme entendimento do Tribunal de origem e precedentes do STJ"* (REsp n. 2.193.884/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025), entendimento aplicado pelo Tribunal *a quo*.

Com a mesma orientação:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO E CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIROS. INOCORRÊNCIA. RISCO DO EMPREENDIMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. APLICABILIDADE DO TEMA 971/STJ. DEVOLUÇÃO DA CORRETAGEM. POSSIBILIDADE. TEMA 938/STJ. REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
>
> 1. O atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, decorrente de exigências administrativas, entraves burocráticos e pandemia da Covid-19, não configura fortuito externo nem culpa exclusiva de terceiros, mas integra o risco da atividade econômica desenvolvida pela incorporadora.
>
> 2. Reconhecida a culpa exclusiva da vendedora, impõe-se a restituição integral e imediata das parcelas pagas pela adquirente, nos termos da Súmula 543/STJ.
>
> 3. É cabível a inversão da cláusula penal em desfavor da promitente vendedora, conforme entendimento firmado no Tema 971/STJ, de modo a assegurar equilíbrio contratual.
>
> [...]
>
> 6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
>
> (AREsp n. 2.548.608/GO, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

A Corte local não se manifestou quanto à tese de que, na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios no ponto, a matéria carece de prequestionamento e sofre, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

O prequestionamento ficto pressupõe que a matéria considerada omitida tenha sido suscitada previamente nos embargos de declaração, seguida de indicação de violação do art. 1.022 do CPC/2015 no especial, o que não ocorreu.

A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "*em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor*" (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022).

Com a mesma orientação:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. ERRO DA COMPRADORA. MÁ-FÉ DA VENDEDORA. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, porquanto restritos ao inadimplemento do devedor-fiduciante. Precedentes.
>
> 2. Impossibilidade de revisão das conclusões do Tribunal de origem, amparadas no acervo fático-probatório, acerca da existência de erro da parte compradora, da atuação de má-fé da parte vendedora e da configuração de danos morais indenizáveis, porque seria imprescindível o reexame das provas analisadas, inclusive do instrumento contratual, providência manifestamente proibida nesta instância, nos termos dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.
>
> 3. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no AREsp n. 1.297.266/AP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023.)

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. TEMA Nº 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

> DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.
>
> [...]
>
> 4. O Tema Repetitivo nº 1.095/STJ somente se aplica aos casos de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, em que configurada hipótese de inadimplemento do devedor-fiduciante, devidamente constituído em mora. Precedentes.
>
> 5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
>
> (AREsp n. 2.426.880/BA, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

O Tribunal de origem concluiu que não houve inadimplemento da parte recorrida (cf. fls. 425-426).

Diante de tal premissa fática, insuscetível de revisão na instância especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ), verifica-se que o pedido das empresas de aplicar a Lei n. 9.514/1997, mesmo existindo mora delas, não encontra amparo no entendimento desta Corte Superior.

E ainda, segundo a jurisprudência do STJ, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, é possível sua cumulação com os lucros cessantes, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo n. 970/STJ, o que foi observado pela Corte local (fl. 427).

A esse respeito:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.
>
> 1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp nº 1.635.428/SC, de relatoria do eminente Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, firmou a seguinte tese: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes".
>
> 1.1. O posicionamento adotado pelo Tribunal de piso destoa da jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que apenas se afasta a cumulação com lucros cessantes no caso de a cláusula penal moratória ser estabelecida em valor equivalente ao locativo, o que não é o caso dos autos. Precedentes.
>
> [...]
>
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.940.594/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 28/3/2022, DJe 31/3/2022.)

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL NO MOMENTO DA DEVOLUÇÃO. REVOLVIMENTO FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

CESSANTES. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não houve ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. A Corte de origem concluiu que as provas apresentadas demonstraram que o apartamento manteve-se fora do estado físico de devolução esperado, por meses, por culpa exclusiva da agravante. Incidência, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

3. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes (Tema 970/STJ).

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ" (REsp 2.025.166/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022).

5. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.

(AREsp n. 2.543.477/BA, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. MORA NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. ART. 416 DO CC. TEMA N. 970/STJ. RECURSO PROVIDO.

[...]

III. Razões de decidir

5. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, promovendo segurança jurídica ao dispensar prova do dano. Contudo, quando a multa contratual se mostra insuficiente em relação ao valor locatício, é possível a cumulação com lucros cessantes, conforme o princípio da reparação integral do dano (art. 944 do Código Civil).

6. A jurisprudência do STJ, incluindo o Tema 970 e o REsp 2.025.166/RS, admite a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, sem afronta ao entendimento repetitivo.

[...]

IV. Dispositivo e tese

Recurso especial provido para restabelecer a sentença de primeiro grau, condenando a recorrida ao pagamento de lucros cessantes no montante de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso.

(REsp n. 2.133.705/SC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOLUÇÃO DOS

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

> VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRAVO NÃO CONHECIDO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundamentada nas Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.
>
> II. Questão em discussão
>
> 2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a revisão das conclusões fáticas e probatórias do acórdão recorrido, especialmente quanto à condenação ao pagamento de danos morais e lucros cessantes pela não entrega do imóvel no prazo contratual.
>
> III. Razões de decidir
>
> 3. A revisão das conclusões fáticas e probatórias do acórdão recorrido não é admitida em recurso especial, conforme as Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.
>
> 4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja a devolução dos valores pagos pelo consumidor e o pagamento de indenização por danos materiais e morais.
>
> 5. A cumulação de lucros cessantes com multa contratual é possível, desde que a multa contratual não apresente equivalência com os locativos.
>
> 6. A falta de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula 282 do STF.
>
> IV. Dispositivo e tese
>
> 7. Resultado do Julgamento: Agravo não conhecido.
>
> (AREsp n. 2.845.544/MG, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

Além disso, sem incorrer nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, não há como rever o entendimento da Corte de origem de que a multa contratual ficou abaixo do valor de mercado dos locativos gerados por imóvel semelhante ao comercializado pela empresa, motivo pelo qual era possível afastar a regra geral do Tema Repetitivo n. 970/STJ, a fim de possibilitar a incidência cumulativa da cláusula penal moratória e dos lucros cessantes.

De outro lado, a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e despesas do IPTU é encargo do adquirente a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves.

A propósito:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. DÉBITOS DE IPTU E CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DAS INCORPORADORAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal,

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que manteve sentença de parcial procedência em ação de adjudicação compulsória, condenando as incorporadoras à outorga de escrituras públicas de unidades autônomas, livres de ônus e encargos tributários e condominiais.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos essenciais e fundamentação genérica; (ii) saber se a mora do credor, alegada pelas incorporadoras, transfere aos adquirentes a responsabilidade pelos débitos de IPTU e condomínio; e (iii) saber se os débitos de IPTU e condomínio estão sujeitos ao plano de recuperação judicial das incorporadoras.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido foi considerado suficientemente fundamentado, tendo enfrentado as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, o que afasta a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a responsabilidade pelos débitos de IPTU e condomínio é das incorporadoras até a efetiva entrega das chaves e transferência da posse aos adquirentes.

[...]

IV. Dispositivo

7. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.395.371/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RESPONSABILIDADE. VENDEDORA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.

[...]

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial .

(AREsp n. 2.960.165/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

O TJSP concluiu que (fl. 427):

Quanto à responsabilidade pelo recolhimento do IPTU, considerando que, até o momento, não houve a transferência da posse do imóvel aos adquirentes, a responsabilidade pelo pagamento do tributo deve ficar a cargo da vendedora, pelo que é cabível a restituição de eventuais valores comprovadamente pagos pelos adquirentes, o que deverá ser demonstrado por eles em sede de cumprimento de sentença.

Aplicável, portanto, a Súmula n. 83/STJ.

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55904919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/04/2026 15:27:03
Código de Controle do Documento: 6740e87f-a015-4606-9124-094b13028bf6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.262.406 / SP

Número Registro: 2026/0071870-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10092996220248260286

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	SENA CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	ELISÂNGELA FLORÊNCIO DE FARIAS - SP252086
		GUSTAVO MUSQUEIRA DE CAMARGO - SP440390
		VITOR FERNANDO GRIGOLETTO - SP495964
RECORRIDO	:	LUIS HENRIQUE CAVALCANTI
RECORRIDO	:	ISABELA DE OLIVEIRA DORIGAO CAVALCANTI
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE OLIVEIRA FERREIRA - SP307015
		MARIANA COELHO DO AMARAL - SP506801

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA56428162 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/05/2026 01:12:20
Código de Controle do Documento: 2a36be70-9a6b-4a19-a800-13cc7c81a41b

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

Brasília, 04 de maio de 2026

Documento eletrônico VDA56428162 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/05/2026 01:12:20
Código de Controle do Documento: 2a36be70-9a6b-4a19-a800-13cc7c81a41b