SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2264863 - SP (2026/0086443-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.
ADVOGADOS	:	SILVIO DE SOUZA GARRIDO JUNIOR - SP248636
		CARLOS EDUARDO SANCHEZ - SP239842
RECORRIDO	:	VERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655
RECORRIDO	:	MARCO ANTONIO MELOTTO
RECORRIDO	:	ANA CAROLINA NANTES MELOTTO
ADVOGADO	:	GUILHERME STUCHI CENTURION - SP345459

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E MULTA CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

2. A controvérsia versa sobre ação de indenização por multa contratual por atraso na entrega de imóvel, pleiteando a condenação solidária das rés à multa de 1% ao mês até a entrega do imóvel e das chaves.

3. O Juízo de primeiro grau condenou as rés, de forma solidária, ao pagamento da multa contratual de 1% ao mês desde 28/8/2021 até a entrega do imóvel e das chaves.

4. A Corte de origem reformou parcialmente para excluir, por ora, a responsabilidade de uma corré, e manteve a condenação da empresa gestora, reconhecendo sua legitimidade passiva.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA59411171 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:06
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 10c99e96-2459-4388-ae42-492545be7dfe

5. A questão em discussão consiste em saber se a ilegitimidade passiva deve ser reconhecida à luz do art. 337, XI, do CPC; se houve violação dos arts. 187, 264, 265 e 393 do CC quanto à solidariedade e responsabilidade; e se há divergência jurisprudencial suficiente para o conhecimento do recurso pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a conclusão pela legitimidade passiva decorreu da exposição ostensiva da marca no canteiro de obras e do consequente induzimento do consumidor, relativamente ao ponto jurídico da ilegitimidade passiva do art. 337, XI, do CPC.

7. Incide a Súmula n. 211 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido não apreciou especificamente as teses dos arts. 187, 264, 265 e 393 do CC, apesar dos embargos de declaração, relativamente ao ponto jurídico da solidariedade e responsabilidade civil.

8. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque ausentes a similitude fática e o cotejo analítico exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ, além de prejudicado em razão da inadmissão do recurso por óbice sumular sobre a mesma tese.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame do acervo fático-probatório quanto à legitimidade passiva, notadamente sobre a exposição de marca e sua aptidão para vincular a empresa ao empreendimento. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ quando o acórdão recorrido não aprecia, de modo específico, teses jurídicas suscitadas e os embargos de declaração não suprem a omissão, obstando o conhecimento das alegações de violação dos arts. 187, 264, 265 e 393 do CC. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem cotejo analítico e similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *c*; CPC, arts. 337, XI, 1.029, § 1º, e 85, § 11; CC, arts. 187, 264, 265 e 393; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 211.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59411171 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:06
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 10c99e96-2459-4388-ae42-492545be7dfe

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

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59411171 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:06
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 10c99e96-2459-4388-ae42-492545be7dfe

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2264863 - SP (2026/0086443-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.
ADVOGADOS	:	SILVIO DE SOUZA GARRIDO JUNIOR - SP248636
		CARLOS EDUARDO SANCHEZ - SP239842
RECORRIDO	:	VERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655
RECORRIDO	:	MARCO ANTONIO MELOTTO
RECORRIDO	:	ANA CAROLINA NANTES MELOTTO
ADVOGADO	:	GUILHERME STUCHI CENTURION - SP345459

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E MULTA CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

2. A controvérsia versa sobre ação de indenização por multa contratual por atraso na entrega de imóvel, pleiteando a condenação solidária das rés à multa de 1% ao mês até a entrega do imóvel e das chaves.

3. O Juízo de primeiro grau condenou as rés, de forma solidária, ao pagamento da multa contratual de 1% ao mês desde 28/8/2021 até a entrega do imóvel e das chaves.

4. A Corte de origem reformou parcialmente para excluir, por ora, a responsabilidade de uma corré, e manteve a condenação da empresa gestora, reconhecendo sua legitimidade passiva.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA58274172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/07/2026 21:40:40
Código de Controle do Documento: ffd58b72-c214-4b11-b5af-d82249809a27

5. A questão em discussão consiste em saber se a ilegitimidade passiva deve ser reconhecida à luz do art. 337, XI, do CPC; se houve violação dos arts. 187, 264, 265 e 393 do CC quanto à solidariedade e responsabilidade; e se há divergência jurisprudencial suficiente para o conhecimento do recurso pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a conclusão pela legitimidade passiva decorreu da exposição ostensiva da marca no canteiro de obras e do consequente induzimento do consumidor, relativamente ao ponto jurídico da ilegitimidade passiva do art. 337, XI, do CPC.

7. Incide a Súmula n. 211 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido não apreciou especificamente as teses dos arts. 187, 264, 265 e 393 do CC, apesar dos embargos de declaração, relativamente ao ponto jurídico da solidariedade e responsabilidade civil.

8. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque ausentes a similitude fática e o cotejo analítico exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ, além de prejudicado em razão da inadmissão do recurso por óbice sumular sobre a mesma tese.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame do acervo fático-probatório quanto à legitimidade passiva, notadamente sobre a exposição de marca e sua aptidão para vincular a empresa ao empreendimento. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ quando o acórdão recorrido não aprecia, de modo específico, teses jurídicas suscitadas e os embargos de declaração não suprem a omissão, obstando o conhecimento das alegações de violação dos arts. 187, 264, 265 e 393 do CC. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem cotejo analítico e similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *c*; CPC, arts. 337, XI, 1.029, § 1º, e 85, § 11; CC, arts. 187, 264, 265 e 393; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 211.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. com fundamento no art. 105, III, *c*, da

Documento eletrônico VDA58274172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/07/2026 21:40:40
Código de Controle do Documento: ffd58b72-c214-4b11-b5af-d82249809a27

Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de indenização por danos materiais e multa contratual.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.011):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. I. Caso em Exame: Trata-se de apelações interpostas contra a sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização para condenar as corrés a pagarem a multa de 1% do valor atualizado do contrato a partir de 28/08/2021 até a efetiva entrega do imóvel. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em analisar a legitimidade passiva da empresa que atou como gestora do fundo de investimento e de uma das sócias da empresa que vendeu o imóvel objeto dos autos. III. Razões de Decidir Não consta na petição inicial pedido de desconsideração da personalidade jurídica da empresa que alienou o imóvel objeto dos autos e, a mera possibilidade de inadimplemento, não autoriza que se decrete, desde logo, a desconsideração da sua personalidade jurídica. Ausência de motivo para, neste momento, impor à sua sócia Verdade Empreendimentos Imobiliários Ltda a condenação pelo atraso na entrega do imóvel objeto dos autos. Em relação à corré Brazilian Real Estate Investiments Ltda, não vinga a alegação de era apenas a gestora do fundo de investimentos relacionado ao empreendimento e não integra a cadeia de consumo. Isso porque foi colocada placa com a sua marca no local da obra, o que induz o consumidor a acreditar que a empresa está atuando como responsável pelo empreendimento. IV. Dispositivo e Tese: Tese de julgamento: 1. Ausência de motivo para, neste momento, impor à sócia da empresa que alienou o imóvel a condenação pelo atraso da obra. 2. Empresa gestora do fundo de investimento que é parte legítima tendo que vista que expôs sua marca ostensivamente no local do empreendimento. Recurso da corré Verdade Empreendimentos Imobiliários Ltda provido, improvido o da corré Brazilian Real Estate Investiments Ltda.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 337, XI, do Código de Processo Civil, porque o acórdão não reconhece a ilegitimidade passiva da recorrente, apesar da ausência de vínculo contratual, societário ou econômico com o empreendimento;

b) 187, 264, 265 e 393 do Código Civil, pois o acórdão atribui responsabilidade civil e solidária à recorrente com base apenas na exposição de

Documento eletrônico VDA58274172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/07/2026 21:40:40
Código de Controle do Documento: ffd58b72-c214-4b11-b5af-d82249809a27

logomarca, sem fundamento legal ou convencional, em afronta à regra de que a solidariedade não se presume, além de transferir-lhe ônus por eventos alheios à sua atuação e sem qualquer contribuição para o inadimplemento contratual.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça, ao reconhecer legitimidade e responsabilidade solidária de empresa alheia à incorporação por mera exposição de marca, em dissonância do REsp n. 2.155.898/SP e AgInt no AREsp n. 2.045.970/SP, AgInt no REsp n. 1.935.362/RJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.888.274/RJ, REsp n. 2.113.941/RS e AgInt no REsp n. 1.779.271/SP, todos afirmando que a responsabilidade limita-se à cadeia a que o fornecedor pertence e afastando a legitimidade de terceiros não integrantes da incorporação.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva da recorrente e se exclua sua condenação solidária; requer ainda o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência indicada e se aplique a limitação de responsabilidade à cadeia de fornecimento pertinente.

Contrarrazões às fls. 1.210-1.226.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos materiais e multa contratual em que a parte autora pleiteou condenação solidária das rés ao pagamento de multa contratual de 1% ao mês sobre o valor atualizado do contrato até a efetiva entrega do imóvel e das chaves.

Documento eletrônico VDA58274172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/07/2026 21:40:40
Código de Controle do Documento: ffd58b72-c214-4b11-b5af-d82249809a27

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando todas as requeridas, de forma solidária, ao pagamento da multa contratual de 1% ao mês desde 28/8/2021 até a entrega do imóvel e das chaves, com custas e honorários fixados às requeridas.

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para excluir, por ora, a responsabilidade da VERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, por ausência de pedido de desconsideração da personalidade jurídica da vendedora, e manteve a condenação da BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA, reconhecendo sua legitimidade passiva, fixando honorários de R$ 1.000,00 à VERDADE e majorando os honorários devidos pela BREI em R$ 500,00.

I - Art. 337, XI, do Código de Processo Civil

A análise da alegada ilegitimidade passiva da BREI demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

O acórdão recorrido concluiu pela legitimidade da recorrente com fundamento na existência de placa com sua logomarca no canteiro de obras e no efeito de indução do consumidor quanto à sua atuação como responsável pelo empreendimento, premissas reafirmadas no julgamento dos embargos de declaração.

Para acolher a tese recursal, seria necessário rever essas premissas, a fim de aferir a natureza da atuação da BREI, a forma de exposição de sua marca e a aptidão dessa circunstância para inseri-la, no caso, na relação jurídica controvertida.

Tal providência é vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

II - Arts. 187, 264, 265 e 393 do Código Civil

Documento eletrônico VDA58274172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/07/2026 21:40:40
Código de Controle do Documento: ffd58b72-c214-4b11-b5af-d82249809a27

O acórdão recorrido não examinou, de forma específica, as teses jurídicas correspondentes ao abuso de direito, à impossibilidade de presunção de solidariedade, à necessidade de fundamento legal ou convencional para a obrigação solidária e à ausência de responsabilidade por evento alheio à atuação da recorrente.

A Corte estadual limitou-se a reconhecer a legitimidade e a responsabilidade da BREI com base na exposição de sua marca no canteiro de obras, sem enfrentar o conteúdo normativo dos dispositivos civis invocados.

Apesar da oposição de embargos de declaração, a omissão quanto a esses pontos não foi sanada, tendo o Tribunal de origem apenas afirmado, de modo genérico, que todas as questões úteis ao julgamento haviam sido analisadas.

Assim, fica obstado, pela Súmula n. 211 do STJ, o exame das alegações de violação dos arts. 187, 264, 265 e 393 do Código Civil.

III - Divergência jurisprudencial

Nota-se que o recurso especial, fundamentado na alínea *c* do permissivo constitucional, apenas traz jurisprudência que o recorrente entende divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou ainda, realizar o necessário cotejo analítico.

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio, nos termos dos arts. 1.029, § 1º do CPC, e 255, § 1º do Regimento Interno do STJ.

Ademais, é entendimento desta Corte que a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a,* da Constituição Federal, em razão da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese.

Documento eletrônico VDA58274172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/07/2026 21:40:40
Código de Controle do Documento: ffd58b72-c214-4b11-b5af-d82249809a27

IV - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58274172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 03/07/2026 21:40:40
Código de Controle do Documento: ffd58b72-c214-4b11-b5af-d82249809a27

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.264.863 / SP

Número Registro: 2026/0086443-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10114167120228260132

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.
ADVOGADOS	: CARLOS EDUARDO SANCHEZ - SP239842
	SILVIO DE SOUZA GARRIDO JUNIOR - SP248636
RECORRIDO	: VERDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655
RECORRIDO	: MARCO ANTONIO MELOTTO
RECORRIDO	: ANA CAROLINA NANTES MELOTTO
ADVOGADO	: GUILHERME STUCHI CENTURION - SP345459

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59394416 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:22:05
Código de Controle do Documento: 0aeee8bc-bb86-4572-9d2f-97e09b5fd1cd

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59394416 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:22:05
Código de Controle do Documento: 0aeee8bc-bb86-4572-9d2f-97e09b5fd1cd