SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3270575 - PR (2026/0200008-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	HRH ILHA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S/A
ADVOGADOS	:	BRUNO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR048250
		DIOGO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR095996
AGRAVADO	:	SERGIO VITORIO CANAVESE
ADVOGADOS	:	JOSÉ ROBERTO BALAN NASSIF - PR021364
		ANDRÉ LUIZ GARDIANO - PR047676
		MATHEUS GONZALES SATO - PR114462

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MULTIPROPRIEDADE (*TIME-SHARING*). INCIDÊNCIA DO CDC. FORTUITO INTERNO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA DO VENDEDOR. TEMA 971/STJ. MIGRAÇÃO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E PARÂMETROS PARA CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS (VALOR ATUAL DA FRAÇÃO IDEAL). DANOS MORAIS PELO ATRASO EXCEPCIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA DA PRESCRIÇÃO DECIDIDA EM SANEADOR (ART. 1.015, II, CPC). ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ E 284/STF. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresa do ramo imobiliário contra decisão que inadmitiu o apelo nobre em demanda de obrigação de fazer c/c indenizatória, envolvendo aquisição de fração hoteleira em multipropriedade, atraso superior a dez anos na entrega, validade de cláusula penal moratória do vendedor, imposição de migração contratual, danos morais e parâmetros para conversão em perdas e danos.

2. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à contratação de multipropriedade quando evidenciada a relação de consumo no caso

Documento eletrônico VDA59864145 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/09/2026 11:52:53
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 00751ed5-dbb3-4020-b3ba-526a09d96b4e

concreto; não cabe, na via especial, requalificar fatos e cláusulas para afastar o CDC, incidindo as Súmulas 5 e 7/STJ, além da 284/STF por deficiência argumentativa.

3. Entraves administrativos, incêndio e alterações unilaterais de projeto configuram fortuito interno e não afastam a mora do fornecedor; mantém-se a validade da cláusula penal moratória estipulada para o inadimplemento do vendedor e a impossibilidade de "inversão" da penalidade prevista apenas para o adquirente (Tema 971/STJ).

4. A imposição de migração contratual é juridicamente possível no contexto delineado, sendo abusiva a exigência de resilição e novo pagamento; na hipótese de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, o parâmetro é o valor atual da fração ideal equivalente, não limitado ao montante historicamente pago, questão cuja revisão demanda interpretação contratual e revolvimento fático (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. O atraso excepcional, superior a dez anos, excede o mero dissabor e autoriza a compensação por danos morais; a revisão do reconhecimento e do *quantum* atrai a Súmula 7/STJ.

6. A decisão saneadora que rejeita prescrição é agravável; a ausência de interposição no momento oportuno acarreta preclusão consumativa, não sendo possível rediscutir a matéria em apelação (art. 1.015, II, CPC), em consonância com a Súmula 83/STJ.

7. Prejudicado o dissídio jurisprudencial quando incidem os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea *a* do art. 105, III, da CF.

8. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59864145 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/09/2026 11:52:53
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 00751ed5-dbb3-4020-b3ba-526a09d96b4e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3270575 - PR (2026/0200008-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	HRH ILHA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S/A
ADVOGADOS	:	BRUNO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR048250
		DIOGO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR095996
AGRAVADO	:	SERGIO VITORIO CANAVESE
ADVOGADOS	:	JOSÉ ROBERTO BALAN NASSIF - PR021364
		ANDRÉ LUIZ GARDIANO - PR047676
		MATHEUS GONZALES SATO - PR114462

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MULTIPROPRIEDADE (*TIME-SHARING*). INCIDÊNCIA DO CDC. FORTUITO INTERNO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA DO VENDEDOR. TEMA 971/STJ. MIGRAÇÃO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E PARÂMETROS PARA CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS (VALOR ATUAL DA FRAÇÃO IDEAL). DANOS MORAIS PELO ATRASO EXCEPCIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA DA PRESCRIÇÃO DECIDIDA EM SANEADOR (ART. 1.015, II, CPC). ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ E 284/STF. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresa do ramo imobiliário contra decisão que inadmitiu o apelo nobre em demanda de obrigação de fazer c/c indenizatória, envolvendo aquisição de fração hoteleira em multipropriedade, atraso superior a dez anos na entrega, validade de cláusula penal moratória do vendedor, imposição de migração contratual, danos morais e parâmetros para conversão em perdas e danos.

2. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à contratação de multipropriedade quando evidenciada a relação de consumo no caso

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

concreto; não cabe, na via especial, requalificar fatos e cláusulas para afastar o CDC, incidindo as Súmulas 5 e 7/STJ, além da 284/STF por deficiência argumentativa.

3. Entraves administrativos, incêndio e alterações unilaterais de projeto configuram fortuito interno e não afastam a mora do fornecedor; mantém-se a validade da cláusula penal moratória estipulada para o inadimplemento do vendedor e a impossibilidade de "inversão" da penalidade prevista apenas para o adquirente (Tema 971/STJ).

4. A imposição de migração contratual é juridicamente possível no contexto delineado, sendo abusiva a exigência de resilição e novo pagamento; na hipótese de conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, o parâmetro é o valor atual da fração ideal equivalente, não limitado ao montante historicamente pago, questão cuja revisão demanda interpretação contratual e revolvimento fático (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. O atraso excepcional, superior a dez anos, excede o mero dissabor e autoriza a compensação por danos morais; a revisão do reconhecimento e do *quantum* atrai a Súmula 7/STJ.

6. A decisão saneadora que rejeita prescrição é agravável; a ausência de interposição no momento oportuno acarreta preclusão consumativa, não sendo possível rediscutir a matéria em apelação (art. 1.015, II, CPC), em consonância com a Súmula 83/STJ.

7. Prejudicado o dissídio jurisprudencial quando incidem os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea *a* do art. 105, III, da CF.

8. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HRH ILHA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S/A (HRH) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. AQUISIÇÃO DE UNIDADE HOTELEIRA EM TIME SHARING. MULTIPROPRIEDADE. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. 1. RECURSO DO AUTOR. 1.1. INADMISSIBILIDADE PARCIAL. CONFIRMAÇÃO DA INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS, DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA E DA CARACTERIZAÇÃO DO ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. CONCLUSÕES JÁ ALCANÇADAS NA SENTENÇA. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO. 1.2. PRELIMINAR ARGUIDA EM*

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

CONTRARRAZÕES. VIOLAÇÃO À DIALETICIDADE. NÃO VERIFICAÇÃO. RAZÕES QUE PERMITEM IDENTIFICAR A INTENÇÃO DE REFORMA DO PRONUNCIAMENTO JUDICIAL. 1.3. MÉRITO. ***CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO QUE ULTRAPASSA DEZ ANOS. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. PREENCHIMENTO DOS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL NA HIPÓTESE. ACOLHIMENTO DO PEDIDO, COM FIXAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO.*** *2. RECURSO DA RÉ (HRH ILHA DO SOL). 2.1. INADMISSIBILIDADE PARCIAL. TESE DE PRESCRIÇÃO DO DIREITO AUTORAL. APRECIAÇÃO DA PREJUDICIAL DE MÉRITO NA DECISÃO DE SANEAMENTO E ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO. DECISÃO PASSÍVEL DE IMPUGNAÇÃO ATRAVÉS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE INTERPOSIÇÃO TEMPORÂNEA DO RECURSO CABÍVEL. PRECLUSÃO OPERADA. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO NESTE PONTO. 2.2. PRELIMINAR. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. REJEIÇÃO. PARTES ENVOLVIDAS QUE SE AMOLDAM AOS CONCEITOS DE CONSUMIDOR E FORNECEDOR. VIABILIDADE DE INCIDÊNCIA DA TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE DO CONSUMIDOR PRESENTE. RELAÇÃO JURÍDICA QUE DEVE SER REGIDA PELAS NORMAS CONSUMERISTAS. 2.3. MÉRITO. 2.****3.1. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. CARACTERIZAÇÃO. ALTERAÇÃO UNILATERAL DO PROJETO QUE NÃO JUSTIFICA A POSTERGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA. MODIFICAÇÃO FEITA SEM COMUNICAÇÃO AO CONSUMIDOR. PANDEMIA DE COVID-19 QUE NÃO TERIA COMO INTERFERIR NO CRONOGRAMA DAS OBRAS. CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO PREVISTA PARA 2014, JÁ COM A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA.*** *CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO VERIFICADOS. 2.3.2. AUSÊNCIA DE NULIDADE DA CLÁUSULA 11ª, §4º, DO CONTRATO, QUE PREVIA A CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. ACOLHIMENTO. PREVISÃO CONTRATUAL ADEQUADA, DE ACORDO COM AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS POR CADA UM DOS CONTRATANTES. ATENDIMENTO DOS DIREITOS BÁSICOS DO CONSUMIDOR, EM ESPECIAL O DEVER DE INFORMAÇÃO CLARA E ADEQUADA. LIMITAÇÃO DA PENALIDADE QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL E NÃO MACULA A RESPECTIVA CLÁUSULA CONTRATUAL. VALIDADE DA DISPOSIÇÃO DO CONTRATO. CONSEQUENTE IMPOSSIBILIDADE DE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA ESTABELECIDA PARA A HIPÓTESE DE INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE. MEDIDA QUE SOMENTE É POSSÍVEL SE INEXISTIR CLÁUSULA QUE PREVEJA A MESMA PENALIDADE PARA O FORNECEDOR. TESE FIRMADA NO TEMA REPETITIVO N. 971 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 2.3.3. INCIDÊNCIA DA MULTA MORATÓRIA. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA, NO CASO DE INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. DECORRÊNCIA DIRETA DA MORA DO FORNECEDOR. 2.3.4. ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE MIGRAÇÃO DO CONTRATO. TESE RECHAÇADA. ALTERAÇÃO DO PROJETO POR INICIATIVA DA RÉ QUE NÃO PODE SER INVOCADA COMO FUNDAMENTO PARA OBSTAR A ENTREGA DO BEM E O CUMPRIMENTO DA AVENÇA. NECESSIDADE DE RESILIÇÃO DO CONTRATO PRIMITIVO QUE SE MOSTRA ABUSIVA E EM DESCOMPASSO COM O PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. CONSEQUENTE INVIABILIDADE DE AFASTAR A MULTA DIÁRIA ESTABELECIDA NA SENTENÇA. NECESSIDADE, CONTUDO, DE FIXAR TETO MÁXIMO PARA A COBRANÇA DAS ASTREINTES. 2.3.5.*

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

> *PARÂMETROS PARA EVENTUAL HIPÓTESE DE CONVERSÃO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER EM PERDAS E DANOS. PRETENSA LIMITAÇÃO AO VALOR PAGO PELO CONSUMIDOR. REJEIÇÃO. OBRIGAÇÃO QUE CONSISTE NA ENTREGA DO BEM PELO SEU VALOR ATUAL E NÃO PROPORCIONAL AO MONTANTE PAGO À ÉPOCA DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL INERENTE AOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E/OU FRAÇÃO DE UNIDADE HOTELEIRA "NA PLANTA", E QUE CORRESPONDE À LEGÍTIMA EXPECTATIVA DO COMPRADOR. UTILIZAÇÃO DO VALOR PAGO, AINDA QUE ACRESCIDO DOS CONSECTÁRIOS LEGAIS, QUE NÃO SE MOSTRA ADEQUADA. APURAÇÃO QUE DEVE SE PAUTAR PELO CUSTO ATUAL DA FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE À ADQUIRIDA PELO CONSUMIDOR. 3. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS NA PROPORÇÃO DE 20% PARA O AUTOR E 80% PARA O RÉU. RECURSO DO AUTOR CONHECIDO EM PARTE E, NESTA, PROVIDO. RECURSO DA RÉ CONHECIDO EM PARTE E, NESTA, PARCIALMENTE PROVIDO. (*e-STJ, fls. 1.215/1.219 - sem destaque no original)

Nas razões do agravo, HRH apontou não incidência dos óbices sumulares (Súmulas 5, 7 e 83/STJ), alegou negativa de prestação jurisdicional na decisão de inadmissibilidade por fundamentação genérica e sustentou dissídio jurisprudencial.

Houve apresentação de contraminuta por SERGIO VITORIO CANAVESE (SÉRGIO) (e-STJ, fls. 1.399/1.412).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões do seu apelo nobre, HRH alegou (1) violação dos arts. 2º e 3º do CDC, defendendo a inaplicabilidade do regime consumerista por tratar-se de aquisição de unidade hoteleira para investimento, sem condição de destinatário final; (2) violação dos arts. 393, 396, 399 e 408 do CC, sustentando inexistência de mora por ocorrência de caso fortuito e força maior (incêndio, alterações estruturais e pandemia), aptos a afastar a cláusula penal; (3) violação dos arts. 186 e 927 do CC, afirmando indevida condenação em danos morais diante de mero inadimplemento contratual; (4) violação dos arts. 248, 461 e 884 do CC, para afastar a obrigação de "migração contratual" por impossibilidade jurídica/material e risco de enriquecimento sem causa, com referência aos arts. 497 e 499 do CPC sobre a conversão em perdas e danos; (5) violação dos arts. 205 do CC e 1.015 do CPC, dizendo não haver preclusão da prescrição e que a decisão saneadora que rejeita prescrição não seria agravável; (6) existência de dissídio jurisprudencial sobre CDC, mora por fortuito e danos morais.

Houve apresentação de contrarrazões por SÉRGIO (e-STJ, fls. 1298/1321).

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

Não conheço do recurso especial.

Contextualização fática

Sergio ajuizou ação declaratória cumulada com obrigação de fazer e indenizatória em razão do atraso na entrega de unidade hoteleira adquirida em regime de multipropriedade; o Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinou a entrega/migração nas condições contratadas, fixou multa moratória e afastou lucros cessantes, além de distribuir sucumbência de forma recíproca; os embargos de declaração do autor sobre sucumbência foram rejeitados.

Na apelação, o Tribunal estadual confirmou a incidência do CDC e a caracterização da mora, rejeitou caso fortuito/força maior, validou a cláusula penal moratória do vendedor, fixou teto para astreintes e determinou, em caso de conversão, apuração pelo valor atual da fração ideal; deu provimento ao recurso do autor para condenar a ré em danos morais de R$ 10.000,00 (dez mil reais), e deu parcial provimento ao recurso da ré para afastar a nulidade da cláusula 11ª, §4º, e limitar astreintes.

HRH interpôs recurso especial pelas alíneas a e c; a 1ª Vice-Presidência do TJPR inadmitiu o apelo por incidência das **Súmulas 5, 7 e 83/STJ**, destacando a necessidade de interpretação de cláusulas e revolvimento de fatos sobre consumidor/fornecedor, fortuito/força maior, mora, danos morais e migração, bem como a conformidade da tese de preclusão com a orientação do STJ; HRH agravou; houve contraminuta do agravado.

O objetivo recursal é decidir se (i) seria aplicável o CDC à aquisição de multipropriedade hoteleira com alegado fim de investimento; (ii) eventos como incêndio, alterações de projeto e pandemia configurariam caso fortuito/força maior capaz de afastar a mora e a cláusula penal; (iii) o atraso superior a dez anos autorizaria a compensação por danos morais; (iv) seria juridicamente possível impor a "migração contratual" ou, subsidiariamente, determinar perdas e danos com base no valor atual da fração; (v) haveria preclusão da matéria de prescrição; (vi) haveria dissídio jurisprudencial suficiente para conhecimento pela alínea *c*.

(1) Da violação dos arts. 2º e 3º do CDC

Defende HRH a inaplicabilidade do regime consumerista por tratar-se de aquisição de unidade hoteleira para investimento, sem condição de destinatário final. Com base nos arts. 2º e 3º do CDC, afirma que SÉRGIO não se enquadra como consumidor e a recorrente como fornecedora sob a ótica consumerista, pois "o empreendimento comercializado pela ré HRH trata-se de empreendimento do qual

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

inúmeros investidores adquirem como meio de investimento, seja pela valorização das quotas-partes em si ou até mesmo pela locação do empreendimento" (e-STJ fl. 1.256):

Conforme o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR), aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à relação entre as partes (e-STJ fl. 1.231):

> *(...)*
> *Na hipótese vertente, o autor, na qualidade de adquirente de produto (unidade hoteleira) como destinatário final, afigura-se inegavelmente como consumidor, cabendo ressaltar, a título argumentativo, que possui vulnerabilidade técnica e fática frente aos vendedores.*
> *Ainda, pelos fatos articulados pelos autores na petição inicial, a pessoa jurídica demandada se subsome ao conceito de fornecedor constante do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que atuou como fornecedores e que desenvolve atividades de construção, distribuição e comercialização de produtos ou serviços.*
> *Diante dessas constatações, torna-se evidente que a relação jurídica estabelecida entre as partes deverá ser regida pelas normas consumeristas, na medida em que presentes os elementos necessários para tanto.*
> *(...)*

Conforme julgado do Superior Tribunal de Justiça, a aplicação do CDC ao contrato de multipropriedade depende do caso concreto:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IMOBILIÁRIA. UNIDADE EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (TIME-SHARING). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. COMPETÊNCIA. FORO DO DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR. SERVIÇO DE INTERCÂMBIO. CONTRATOS COLIGADOS. SOLIDARIEDADE ENTRE FORNECEDORES. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *I. Hipótese em exame*
> *1. Recurso especial contra acórdão que, nos autos de ação declaratória de nulidade do contrato de aquisição de cota imobiliária em regime de multipropriedade e do termo de afiliação para serviços de intercâmbio, manteve a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial.*
> *2. Recurso especial interposto em 24/10/2024 e concluso ao gabinete em 18/7/2025.*
> *II. Questão em discussão*
> *3. O propósito recursal consiste em decidir se a empresa que presta o serviço de intercâmbio em contratos de aquisição de fração de imóvel em regime de multipropriedade (Time-Sharing) integra a cadeia de fornecimento para fins de fixação de competência e de responsabilização solidária, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.*
> *III. Razões de decidir*
> *4. O condomínio em multipropriedade (Time-Sharing) estabelece, no ordenamento jurídico nacional, um direito real sui generis, o qual confere ao titular as faculdades de usar, fruir e dispor do imóvel.*

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

5. A aplicação do CDC ao regime de multipropriedade depende da verificação da relação de consumo na hipótese concreta, com a existência simultânea de fornecedores e consumidores - o que restou demonstrado no processo sob exame.
6. A incidência do art. 101, I, do CDC para as ações individuais é faculdade processual conferida ao consumidor a fim de facilitar a defesa de seus direitos em Juízo. Precedentes.
7. A multipropriedade pode estar conjugada com outros negócios jurídicos ou outros direitos reais, como o contrato de intercâmbio, a fim de maximizar as possibilidades de uso do imóvel e de incentivar a própria venda da fração.
8. Nessa específica situação, diante de eventual rescisão contratual, é possível a responsabilização solidária do vendedor da fração imobiliária e da empresa prestadora do serviço de intercâmbio pela devolução dos valores adimplidos pelo consumidor, pois ambos integram a mesma cadeia de fornecimento e mantêm coligação de interesses econômicos que revela a sua interdependência funcional.
9. No recurso sob julgamento, deve ser confirmado o acórdão estadual que (i) manteve a competência do foro de domicílio dos consumidores, afastando-se a cláusula de eleição de foro, a fim de garantir a facilitação da defesa de seus direitos, e (ii) reconheceu a responsabilidade solidária da recorrente, em razão de ser parte da cadeia de fornecimento do contrato de fração de imóvel em regime de multipropriedade imobiliária.
IV. Dispositivo
10. Recurso especial conhecido e desprovido.
(REsp n. 2.223.246/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 3/3/2026, DJEN de 11/3/2026 - sem destaque no original)

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM TIME-SHARING COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA BRASILEIRA E ÓBICES DAS SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação a dispositivos federais e vedação ao reexame do conjunto fático-probatório, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução do preço pago, referente a contrato de time-sharing firmado no exterior.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para rescindir o contrato, declarar inexigível a obrigação de pagamento e condenar à restituição integral dos valores desembolsados, com cotação do dólar na data do desembolso.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconhecendo prática agressiva de venda, abusividade de cláusula de cancelamento após 10 dias, legitimidade da ré e competência da jurisdição brasileira.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a multipropriedade tem natureza de direito real com título registrado no exterior, afastando o regime consumerista; (ii) saber se ações fundadas em direito real sobre imóvel devem ser julgadas no foro da situação da coisa, afastando a jurisdição brasileira; (iii) saber se a lei aplicável é a da Flórida quanto ao local do bem, constituição das obrigações e prazo de arrependimento de 10 dias; (iv) saber se é possível a restituição

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

integral ou se devem incidir descontos legais e fruição pro rata die; e (v) saber se a agravante é parte ilegítima por não integrar o grupo econômico da contratante estrangeira. III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a acolhida das teses depende de reexame de cláusulas contratuais, registros e fatos para requalificar a relação como direito real e afastar o CDC.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, em consonância com a jurisprudência desta Corte sobre competência da Justiça brasileira em relações de consumo firmadas no exterior por consumidores domiciliados no Brasil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8 . Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de cláusulas, registros e qualificação jurídica do contrato, inclusive quanto à natureza de direito real e às alegações de ilegitimidade. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto à competência da Justiça brasileira em demandas de consumo relativas a contratos celebrados no exterior por consumidores domiciliados no Brasil. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão da lei aplicável (LINDB) e da abusividade de cláusula de cancelamento. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar a revaloração dos fatos sobre restituição integral, descontos legais e fruição pro rata die."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.358-B, 1.358-C, 1.358-D, 1.225, 473; CPC, arts. 23, 47, 485, § 11 do art. 85, § 2º do art. 85; LINDB, arts. 8º, 9º; Lei n. 4.591/1964, art. 67-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83;

STJ, REsp n. 1.797.109/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/3/2023.

(AREsp n. 2.584.945/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026 - sem destaque no original)

No caso dos autos, HRH alega genericamente, que o empreendimento se destinou a investidores, sem nenhuma relação com as premissas assentadas no acórdão recorrido.

Assim, o acórdão recorrido, a partir das circunstâncias do caso concreto, aplicou o CDC e as razões recursais não demonstram como houve afronta ao entendimento desta Corte, incidindo as Súmulas 284 e 7 do Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça, respectivamente.

(2) Da violação dos arts. 393, 396, 399 e 408 do CC e dos arts. 186 e 927 do CC

Sustenta HRH a inexistência de mora por ocorrência de caso fortuito e força maior (incêndio, alterações estruturais e pandemia), aptos a afastar a cláusula penal. Argumenta que os eventos supervenientes afastam a culpa e impedem a incidência da penalidade contratual moratória. Afirma que não há dano moral indenizável, por se

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

tratar de mero inadimplemento contratual, sem circunstância excepcional que atinja direitos da personalidade.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR) imputou o atraso à HRH, pois o prazo contratual (com tolerância) foi encerrado em 2014. Consignou que unilaterais do projeto e pandemia não justificam a postergação, assinalando a ausência de caso fortuito/força maior. Ainda conforme o acórdão recorrido, a cláusula penal moratória do vendedor (cláusula 11ª, § 4º) é válida, sendo vedada a inversão da cláusula penal prevista para o adquirente (cláusula 27ª).

A conclusão adotada pelo TJPR está em consonância com o que vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça, em relação ao afastamento do caso fortuito ou força maior:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. REVISÃO CONTRATUAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO NÃO CONHECIDO.*
> *1. O Tribunal de origem enfrentou todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, não configurando negativa de prestação jurisdicional.*
> *2. Não houve cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado da lide foi realizado com base em matéria documentalmente comprovada e eminentemente de direito.*
> *3. A periodicidade da correção monetária pelo IGP-M em caso de inadimplemento não configura reajuste, mas recomposição do valor da moeda, sendo válida a cláusula contratual.*
> ***4. A teoria da imprevisão não se aplica ao caso, pois a inadimplência da autora iniciou-se antes da pandemia, afastando o nexo de causalidade necessário.***
> *5. A necessidade de nova avaliação do imóvel está preclusa, conforme decisão anterior em agravo de instrumento.*
> *6. O procedimento de constituição em mora e consolidação da propriedade foi realizado conforme os requisitos legais, não havendo nulidade.*
> *7. O valor da causa foi corretamente fixado como o valor total do contrato, pois os pedidos afetavam a integralidade do negócio jurídico.*
> *8. A fixação dos honorários advocatícios sobre o valor da causa está em conformidade com o art. 85, § 2º, do CPC e com a tese firmada no Tema Repetitivo 1076 do STJ.*
> *9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.815.513/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026 - sem destaque no original)

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL E BANCÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA APÓCRIFA. APTIDÃO PROBATÓRIA NO PROCEDIMENTO COMUM. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. ALONGAMENTO DE DÍVIDA RURAL. REQUISITOS LEGAIS NÃO*

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

COMPROVADOS. TEORIA DA IMPREVISÃO. ESTIAGEM E PANDEMIA DE COVID-19. INAPLICABILIDADE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por incidência da Súmula 7/STJ.

2. Agravante afirma controvérsia exclusivamente de direito quanto: (i) validade formal de cédula rural pignoratícia desprovida de assinatura do emitente, com violação ao art. 14, IX, do Decreto-Lei 167/67 e ao art. 168 do Código Civil; e (ii) aplicabilidade da teoria da imprevisão em razão de estiagem no norte de Minas Gerais e pandemia de COVID-19, com violação aos arts. 393 e 478 do Código Civil.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se incide o óbice da Súmula 7/STJ quando o conhecimento do recurso especial demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório para infirmar conclusão do Tribunal de origem sobre a suficiência dos elementos probatórios que demonstram a obrigação em ação de cobrança fundada em cédula rural pignoratícia sem assinatura do emitente.

5. A questão em discussão consiste, ainda, em saber se a revisão contratual por teoria da imprevisão e o alongamento da dívida rural, alegados em razão de estiagem e pandemia, poderiam ser reconhecidos sem reexame do conjunto probatório, inclusive quanto ao requerimento administrativo tempestivo, à comprovação da incapacidade de pagamento nos moldes do Manual de Crédito Rural e à verificação de onerosidade excessiva superveniente, notadamente quando contratação e vencimento do título antecederam a pandemia.

III. Razões de decidir

6. A conclusão do Tribunal de origem quanto à possibilidade de prosseguimento da cobrança, apesar da ausência de assinatura na cédula rural pignoratícia, decorre da valoração do conjunto probatório que teria demonstrado a existência e a extensão da obrigação, o que afasta a tese de mera revaloração jurídica de fato incontroverso e atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

7. A pretensão de desconstituir a premissa firmada pelas instâncias ordinárias sobre a suficiência dos elementos de prova demanda reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

8. Quanto à teoria da imprevisão e ao alongamento da dívida rural, o afastamento pelo Tribunal de origem fundou-se na ausência de requerimento administrativo tempestivo, na falta de comprovação da incapacidade de pagamento nos moldes do Manual de Crédito Rural e na inexistência de onerosidade excessiva superveniente, além de a contratação e o vencimento do título terem ocorrido antes do início da pandemia de COVID-19; a revisão dessas conclusões exigiria revolvimento do acervo fático-probatório, inviável na via especial.

IV. Dispositivo

9. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 3.125.318/MG, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 25/6/2026 - sem destaque no original)

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, RESCISÃO CONTRATUAL, DEVOLUÇÃO DE VALORES,

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

CLÁUSULA PENAL, DANO MORAL, IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS ANTES DA POSSE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, proferido em apelação cível, que reformou pontualmente a sentença e deu parcial provimento. Incidência das Súmulas n. 83 e 7 do STJ, além dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interpretação contratual e ao revolvimento do conjunto fático-probatório.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual e devolução de quantias c/c indenização por danos morais, envolvendo atraso na entrega de imóvel, nulidade de cláusulas que impõem IPTU e taxas condominiais antes da posse e pretensão indenizatória.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, rescindiu o contrato por culpa das rés, determinou devolução integral em parcela única, aplicou multa de 10%, declarou nulas as cláusulas de IPTU e taxas antes da posse, fixou dano moral e honorários.
4. A Corte de origem manteve a devolução integral em parcela única, a multa convencional de 10%, a abusividade das cláusulas de IPTU e taxas condominiais anteriores à posse, reduziu o dano moral para R$ 6.000,00 e fixou juros desde a citação; os embargos de declaração foram rejeitados.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há sete questões em discussão: (i) saber se ocorreu caso fortuito/ força maior, à luz do art. 393 do CC, com prorrogação contratual por exigências administrativas e chuvas; (ii) saber se houve afronta aos arts. 421 e 422 do CC quanto à força obrigatória dos contratos e à boa-fé objetiva; (iii) saber se é possível a cumulação da cláusula penal compensatória com danos materiais e morais, diante dos arts. 408 e 416, parágrafo único, do CC; (iv) saber se a indenização por dano moral observa o critério do art. 944 do CC; (v) saber se o compromissário comprador responde por taxas condominiais antes da posse, conforme arts. 1.196 e 1.336, I, do CC;
(vi) saber se é válida a cláusula que atribui ao comprador o pagamento do IPTU a partir da assinatura, nos termos do art. 34 do CTN; e (vii) saber se o art. 26, VI, da Lei n. 6.766/1979 legitima a cláusula sobre impostos e taxas incidentes sobre o lote.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. As exigências administrativas e eventos ligados à execução do empreendimento configuram fortuito interno, inserido no risco da atividade, não afastando a responsabilidade das recorrentes; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.
7. A revisão da cumulação da cláusula penal com perdas e danos demanda interpretação de cláusulas e reexame de fatos, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
8. A modificação do quantum do dano moral somente ocorre quando ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica; incide a Súmula n. 7 do STJ.
9. O repasse de IPTU e taxas condominiais ao adquirente antes da imissão na posse é abusivo; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.
IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Recurso especial não conhecido.
Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a alegação de caso fortuito/força maior decorrente de exigências da Administração, por se tratar de fortuito interno e risco do empreendimento. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame da possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com perdas e danos, por exigir interpretação contratual

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

e revolvimento fático. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão do quantum indenizatório por dano moral quando não ínfimo ou exorbitante. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para reconhecer abusivo o repasse de IPTU e taxas condominiais ao adquirente antes da imissão na posse."
Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 393, 408, 416, parágrafo único, 421, 422, 944, 1.196 e 1.336, I; CTN, art. 34; Lei n. 6.766/1979, art. 26, VI; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11), 489, § 1º, IV e VI, e 1.022; CF, art. 105, III, a.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1519775/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1296779/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 1/6/2020; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1974849/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2511460/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/2/2025.
(REsp n. 1.929.268/SE, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026 - sem destaque no original)

RECURSO ESPECIAL. ***COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTEAMENTO).*** *ATRASO NA ENTREGA. SUSPENSÃO DO PROCESSO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. NÃO OCORRÊNCIA. ENTRAVES ADMINISTRATIVOS. FORTUITO INTERNO. SÚMULA N. 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. TEMAS N. 970 E 971/STJ. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO.*
1. Inexiste prejudicialidade externa (art. 313, V, "a", do CPC) entre a lide indenizatória do adquirente e o litígio entre loteadora e concessionária.
2. O atraso por entraves burocráticos configura fortuito interno, risco inerente à atividade empresarial que não afasta a mora do fornecedor.
3. A pretensão de validar a dilação do prazo (caso fortuito externo) ou restabelecer o teto da multa contratual exige o reexame de cláusulas e do contexto fático-probatório, atraindo o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
4. A cláusula penal moratória possui natureza compensatória e, se equivalente ao aluguel, afasta a cumulação com lucros cessantes (Temas n. 970 e 971/STJ).
5. Decidido o mérito em sintonia com a orientação deste Tribunal, incide a Súmula n. 83/STJ como óbice ao conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.
Recurso especial não conhecido.
(REsp n. 2.077.478/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026 - sem destaque no original)

DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE LOTEAMENTO. CUMULAÇÃO DE MULTAS CONTRATUAIS. MULTA POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
1. Recurso especial interposto por empresas incorporadoras contra acórdão que reconheceu a responsabilidade solidária das rés pelo atraso na entrega de loteamento, manteve a cumulação de multas

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

contratuais e aplicou multa por embargos de declaração considerados protelatórios.
2. A responsabilidade solidária das rés foi corretamente mantida no acórdão recorrido, pois os entraves administrativos foram classificados como fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento, não configurando caso fortuito ou força maior.
3. A cumulação de multa moratória de 0,5% ao mês com multa compensatória de 1% sobre o valor atualizado do contrato configura bis in idem, superando o valor do locativo, e violando o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, além de afrontar o Tema 970/STJ.
4. A multa aplicada nos embargos de declaração deve ser afastada, pois os embargos foram opostos com notório propósito de prequestionamento, conforme a Súmula 98/STJ.
5. Recurso especial parcialmente provido.
(REsp n. 2.170.792/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026 - sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CADEIA DE FORNECIMENTO. INCIDÊNCIA DO CDC. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/ STJ. LUCROS CESSANTES. LOTE NÃO EDIFICADO. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO INICIAL. CONDENAÇÃO. CUMULAÇÃO COM MULTA COMINATÓRIA. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. POSSIBILIDADE.
1. A responsabilidade civil solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento é entendimento consolidado em matéria consumerista, conforme o art. 7º do Código de Defesa do Consumidor.
A revisão do reconhecimento da legitimidade passiva demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. O prazo para a entrega do loteamento é aquele estipulado no contrato, vinculando o fornecedor, não se aplicando o prazo máximo geral da Lei n. 6.766/79 para se eximir da responsabilidade pela mora.
3. O atraso na entrega de imóvel acarreta o dever de indenizar a título de lucros cessantes, em razão da injusta privação do uso e fruição do bem, sendo o prejuízo do promitente comprador presumido, inclusive nos casos de lote não edificado.
4. Entraves burocráticos e dificuldades inerentes ao empreendimento configuram fortuito interno, não eximindo a responsabilidade do fornecedor.
5. É possível a cumulação da condenação em lucros cessantes, de natureza indenizatória, com a multa diária (astreintes), de caráter coercitivo, uma vez que as verbas possuem naturezas jurídicas distintas.
Recursos especiais conhecidos e improvidos.
(REsp n. 2.003.257/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025 - sem destaque no original)

Quanto aos danos morais, consignou que o atraso superior a dez anos ultrapassa mero dissabor e justifica indenização de R$ 10.000,00 (dez mil reais). Mais

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

uma vez, o entendimento está de acordo com a jurisprudência desta Corte e alterar a conclusão demanda revolvimento fático-probatório. A propósito:

> *DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA POR ENTRAVES ADMINISTRATIVOS E RENOVAÇÃO DE ALVARÁ. FORTUITO INTERNO. DANOS MORAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 83 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. O recurso. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial em ação indenizatória decorrente de contrato de compra e venda de imóvel com atraso na entrega.*
> *2. Fato relevante. Alegação dos agravantes de excludente de responsabilidade por fato e culpa exclusiva de terceiro (art. 14, § 3º, II, do CDC) em razão de entraves administrativos e demora na renovação de alvará, e impugnação à condenação por danos morais fixada pelo Tribunal de origem.*
> *3. As decisões anteriores. Tribunal de origem aplicou o CDC, reconheceu a mora da fornecedora, qualificou os entraves administrativos e de alvará como fortuito interno, aplicou cláusula penal, substituiu o indexador setorial pelo IPCA a partir do atraso e reconheceu danos morais em razão de atraso superior a um ano;embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática manteve a responsabilidade com base em precedente desta Corte e afastou a revisão dos danos morais por óbice da Súmula 7/STJ.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *4. A questão em discussão consiste em saber se exigências administrativas e atraso na renovação de alvará configuram fortuito externo ou fato de terceiro apto a afastar a responsabilidade do fornecedor pelo atraso na entrega do imóvel, ou se integram o risco do empreendimento como fortuito interno.*
> *5. A questão em discussão consiste em saber se a conclusão do Tribunal de origem quanto à ocorrência de danos morais em razão de atraso superior a um ano pode ser revista em recurso especial sem revolvimento do conjunto fático-probatório.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> ***6. Entraves administrativos, exigências de licenças e alvarás são inerentes à atividade de construção civil e caracterizam fortuito interno, não afastando a responsabilidade objetiva do fornecedor à luz do CDC; manutenção da orientação consolidada e incidência da Súmula 83/STJ.***
> ***7. A revisão do reconhecimento de dano moral, assentado em atraso de aproximadamente um ano e na quebra da legítima expectativa de uso do imóvel, demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.***
> *8. Os argumentos dos agravantes não infirmam os fundamentos da decisão agravada, que permanece hígida.*
> *IV. DISPOSITIVO*
> *9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp n. 2.117.349/MG, relator Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (Desembargador convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026 - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. VALORES REPASSADOS À CEF. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOVAÇÃO RECURSAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. ACORDO EXTRAJUDICIAL. QUITAÇÃO. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. ALCANCE. SÚMULA N. 5/STJ. IMÓVEL. DEMORA EXCESSIVA NA ENTREGA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA N. 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 insubsistência dos pedidos de indenização formulados pela recorrida, em especial porque teria firmado acordo extrajudicial que englobaria toda e qualquer pretensão indenizatória, no que destacou a origem que o acordo extrajudicial fez quitação tão somente da multa contratual pelo atraso, sem qualquer vinculação aos pleitos judiciais de indenização pelos juros de obra que teve que arcar pela demora na entrega do imóvel, assim como no que toca a ocorrência de danos morais, reconhecidos como devidos em razão do excessivo atraso.

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

3. A alegação de ilegitimidade passiva no que toca os valores repassados à CEF não comporta conhecimento, visto que referida tese sequer foi objeto de alegação na apelação, menos ainda nos embargos de declaração, revestindo-se de inovação nas razões do recurso especial, manobra processual amplamente rejeitada pela jurisprudência do STJ e que corrobora a conclusão de que não houve prequestionamento sobre referido tema. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

4. O entendimento de origem parte de premissa abarcada pela jurisprudência do STJ no sentido de interpretação restritiva de eventual alcance do acordo extrajudicial, o que não afasta a possibilidade de pleito de reparação integral: "O entendimento adotado pelo tribunal de origem alinha-se à jurisprudência do STJ, que interpreta restritivamente a quitação em acordos extrajudiciais, permitindo pleito de reparação integral dos danos, aplicando-se a súmula 83/STJ" (AREsp n. 2.668.102/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 23/10/2025).

5. A revisão do julgado quanto ao alcance do acordo extrajudicial - que teria se limitado a dar quitação à multa contratual -, de modo a acolher a tese de que englobaria os danos materiais e morais diversos da sanção contratual, demandaria reexame de cláusulas da avença, o que esbarra no óbice da Súmula n. 5/STJ.

6. Quanto ao dano moral, o Tribunal reconheceu que houve atraso para além do normal, visto que superior a um ano depois de esgotado o regular prazo de tolerância (um ano e cinco meses, aproximadamente), o que encontra amparo jurisprudencial, sendo que "A revisão de conclusões sobre a ocorrência de danos morais e o valor da indenização esbarra na Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de provas em recurso especial" (AgInt no AREsp n. 2.897.049/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 24/10/2025).

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.788.869/RS, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026 - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

(3) Da violação dos arts. 248, 461 e 884 do CC

Sustenta HRH a impossibilidade jurídica e material da "migração contratual" imposta, em razão da profunda alteração do objeto e do regime do empreendimento, o que inviabilizaria a prestação específica sem sua culpa. Com isso, aponta afronta aos arts. 248, 461 e 884 do CC, por impor obrigação impossível e risco de enriquecimento sem causa. Subsidiariamente, debate parâmetros de eventual conversão da obrigação de fazer em perdas e danos.

O acórdão recorrido rejeitou a tese de impossibilidade jurídica e material da migração contratual, qualificando como abusiva a exigência de resilição do contrato primitivo e de novo pagamento para migração ao empreendimento alterado, e manteve a obrigação de fazer (entrega/migração). O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná fixou como parâmetro, para o caso da conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, o valor atual da fração ideal equivalente, rejeitando a limitação ao valor historicamente pago pelo adquirente.

Rever a abusividade da cláusula contratual e os parâmetros para eventual conversão da obrigação de fazer em perdas e danos encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte, demandando a interpretação de cláusulas contratuais e a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas. Confira-se:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ALEGADA ABUSIVIDADE. INCOMPETÊNCIA DE LEILOEIRO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INVIABILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial, no qual se alegava nulidade de cláusula contratual por desvantagem exagerada e aleatoriedade incompatível com a espécie contratual, bem como outras nulidades e incompetência do leiloeiro em procedimento de execução extrajudicial, ao argumento de incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ e impossibilidade de reexame do conjunto fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais.*
> *II. Questão em discussão*
> *2. A questão em discussão consiste em definir se o recurso especial comporta conhecimento quando a análise da controvérsia demanda a revisão de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, em face dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *III. Razões de decidir*
> ***3. A interpretação de cláusulas contratuais não enseja recurso especial, conforme dispõe a Súmula 5 do STJ, por se tratar de matéria incompatível com a finalidade uniformizadora da via especial.***

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

> ***4. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ, não se admitindo o rejulgamento do contexto fático-probatório fixado pelas instâncias ordinárias.***
> ***5. A análise de alegações de irregularidades em execução extrajudicial demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ. A revisão de cláusulas contratuais por suposta abusividade implica interpretação contratual, vedada pela Súmula 5 do STJ.***
> ***6 A revaloração jurídica de fatos incontroversos pode afastar a incidência da Súmula 7 do STJ, mas constitui ônus da parte demonstrar objetivamente que a pretensão não exige reexame probatório, o que não ocorreu no caso.***
> *7. Mantém-se a decisão que não conheceu do recurso especial quando o acolhimento da tese recursal exige inevitável revisão do quadro fático-probatório delineado pela instância de origem.*
> *IV. Dispositivo*
> *8. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp n. 2.233.668/RJ, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026 - sem destaque no original)

(4) Da violação dos arts. 205 do CC e 1.015 do CPC

Afirma HRH que não há preclusão da prescrição e que a decisão saneadora que rejeita prescrição não seria impugnável por meio de agravo de instrumento.

Constou do acórdão recorrido (e-STJ fls. 1.227/1.229):

> *(...)*
> *Na casuística, a parte apelante alega a ocorrência de prescrição do direito autoral, tema este que foi objeto de análise pelo Juízo na decisão de saneamento e organização do processo, sema quo posterior insurgência da parte mediante a interposição do agravo de instrumento.*
> *É consabido que a preclusão é um mecanismo que se presta a assegurar o desenvolvimento adequado do processo e que se apresenta em três classificações diversas, a saber: a lógica; a consumativa; e a temporal.*
> *(...)*
> *Ou seja, ao não demonstrar sua irresignação diante do afastamento da prescrição, com o manejo do recurso cabível, operou-se a preclusão a respeito do tema, obstando que seja realizada nova análise por este órgão ad quem.*
> *(...)*

No mesmo sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E ESTÉTICOS, COM PENSIONAMENTO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA DA PRESCRIÇÃO DECIDIDA EM SANEADOR E AGRAVÁVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ, por ausência de prequestionamento (Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF), por deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF) e por ausência de alegação de violação do art. 1.022 do CPC para superar o óbice do prequestionamento.

2. A controvérsia diz respeito à ação de indenização por danos materiais, morais e estéticos, com pedido de pensão mensal vitalícia, envolvendo prescrição, culpa no acidente, limites do pedido, majoração de danos, pensionamento e responsabilidade securitária.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixou indenizações por dano moral, dano estético, dano corporal e danos materiais, determinou a dedução do DPVAT, reconheceu a denunciação da lide e distribuiu a sucumbência proporcional.

4. A Corte de origem excluiu os danos corporais por julgamento além do pedido, majorou os danos morais e estéticos, fixou pensão mensal vitalícia, determinou a constituição de capital para garantia das parcelas futuras e limitou a responsabilidade da seguradora aos danos materiais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há nove questões em discussão: (i) saber se a prescrição decidida em saneador poderia ser renovada em apelação à luz dos arts. 1.009, § 1º, e 1.015 do CPC; (ii) saber se o termo inicial da prescrição deve correr da data do evento danoso (arts. 189 e 206, § 3º, V, do CC); (iii) saber se houve inadequada distribuição do ônus da prova e responsabilização exclusiva do réu (art. 373, I e II, do CPC); (iv) saber se se afastou, sem análise adequada, a culpa exclusiva ou concorrente da vítima (arts. 186, 927 e 945 do CC); (v) saber se, na dinâmica do sinistro, foram desconsiderados o excesso de velocidade e as cautelas exigidas (arts. 28, 43 e 61 do CTB); (vi) saber se houve majoração indevida de danos morais e estéticos, afrontando proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa (arts. 186, 884, 927, 944 e 945 do CC); (vii) saber se a pensão vitalícia foi fixada sem termo final e sem redução de rendimentos (arts. 402 e 950 do CC); (viii) saber se a constituição de capital deve ser imposta ao segurado ou à seguradora (art. 533 do CPC); (ix) saber se é possível execução direta contra a seguradora e a limitação de responsabilidade apenas a danos materiais (arts. 757, 760 e 787 do CC).

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: decisão interlocutória que afasta prescrição tem conteúdo de mérito e é agravável (art. 1.015, II, do CPC); a ausência de agravo no momento oportuno acarreta preclusão consumativa, vedada a rediscussão em apelação, o que prejudica o exame dos arts. 189 e 206, § 3º, V, do CC.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto às teses de culpa exclusiva ou concorrente da vítima e de inadequada distribuição do ônus da prova, pois a Corte de origem concluiu pela culpa exclusiva do réu ao invadir via preferencial.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão dos valores fixados a título de danos morais e estéticos, não demonstrada irrisoriedade ou exorbitância, diante das lesões, sequela permanente e limitação funcional reconhecidas.

9. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao pensionamento: alinhamento ao art. 950 do CC e à jurisprudência do STJ que admite pensão vitalícia em caso de redução parcial e permanente da capacidade laborativa, ainda que haja retorno ao trabalho.

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

10. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto à constituição de capital, em consonância com a Súmula n. 313 do STJ, independentemente da condição econômica do devedor.
11. Incidem as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF quanto às teses de execução direta contra a seguradora e de limitação de responsabilidade, por ausência de prequestionamento, não superada pela falta de alegação de violação do art. 1.022 do CPC.
IV. DISPOSITIVO E TESE
12. Agravo em recurso especial desprovido.
Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para reconhecer a preclusão consumativa da decisão interlocutória que afasta a prescrição, agravável nos termos do art. 1.015, II, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão da culpa e do ônus da prova fixados pelas instâncias ordinárias. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão dos valores dos danos morais e estéticos quando não irrisórios nem exorbitantes. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a pensão vitalícia fundada no art. 950 do CC em hipótese de redução permanente da capacidade laborativa. 5. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, com observância da Súmula n. 313 do STJ, para exigir a constituição de capital como garantia do pensionamento. 6. Incidem as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF por ausência de prequestionamento das teses relativas à execução direta contra a seguradora e à limitação de sua responsabilidade, não superada pela ausência de alegação de violação do art. 1.022 do CPC".
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 373, I e II, 507, 533, 1.009, § 1º, 1.015, II, e 1.022; CC, arts. 186, 189, 206, § 3º, V, 402, 905, 927, 944, 945 e 950; CTB, arts. 28, 43 e 61; CF, art. 105, III, a.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 313; STF, Súmula n. 282; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.306.554/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 15/5/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.931.519/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 30/8/2021; STJ, AgRg no AREsp n. 636.383/GO, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/9/2015; STJ, AREsp n. 2.948.765/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026; STJ, AgInt no REsp n. 1.864.109/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024; STJ, AREsp n. 2.760.148/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026.
(AREsp n. 3.070.969/SC, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 6/7/2026 - sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO SOCIETÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C.C. PERDA DE UMA CHANCE. PRESCRIÇÃO REJEITADA EM DESPACHO SANEADOR. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ARTS. 487, II, E 1.015, II, DO CPC. INAPLICABILIDADE DO ART. 1.009, § 1º, DO CPC PARA REABRIR A MATÉRIA. SÚMULA 83/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ART. 1.025 DO CPC. NECESSIDADE DE ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. SÚMULA 211/STJ E 282/STF (ANALOGIA). AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
1. Agravo em recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão que manteve a condenação à devolução de valores equivalentes às ações, rejeitando a tese de inexistência de preclusão sobre a prescrição e afastando dano moral.

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há violação do art. 1.009, § 1º, do CPC; e (ii) há violação dos arts. 12 e 287, II, b, § 2º, da Lei nº 6.404/1976.

3. A decisão interlocutória que afasta a prescrição é de mérito e desafia agravo de instrumento (arts. 487, II, e 1.015, II, do CPC).

Não interposto o agravo, opera-se a preclusão consumativa, sendo inviável reabrir a matéria em apelação com base no art. 1.009, § 1º, do CPC. O acórdão está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

4. Não se pode conhecer da alegada violação dos arts. 12 e 287, II, b, § 2º, da Lei nº 6.404/1976 por ausência de prequestionamento. O prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC exige a arguição de ofensa ao art. 1.022 do CPC no recurso especial, o que não ocorreu, atraindo os óbices das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF (por analogia).

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.580.645/SE, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026 - sem destaque no original)

Por fim, a análise das mesmas teses pela ótica do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, aplicando-se os mesmos fundamentos acima expostos. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO AUTÔNOMO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECURSO CABÍVEL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. ERRO GROSSEIRO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. PROVIMENTO NEGADO.

1. Inexiste a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (CPC), pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, segundo se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de erro material, omissão, contradição ou obscuridade. Julgamento diverso do pretendido, como neste caso, não implica ofensa aos dispositivos de lei invocados.

2. É condição para o conhecimento do recurso especial a impugnação, nas razões recursais, de todos os fundamentos autônomos e suficientes à manutenção do acórdão recorrido. Incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3. A ausência de enfrentamento no acórdão recorrido da matéria impugnada, objeto do recurso, impede o acesso à instância especial por faltar o requisito constitucional do prequestionamento.

Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

4. Para o Superior Tribunal de Justiça (STJ), a ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem da matéria objeto do recurso especial, ainda que de ordem pública, impede o acesso à instância especial por faltar o requisito do prequestionamento.

5. A jurisprudência do STJ está consolidada no sentido de que o recurso cabível contra decisão interlocutória em liquidação de sentença é o agravo de instrumento. A interposição de apelação em tais casos

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

> *configura erro grosseiro, inviabilizando a aplicação do princípio da fungibilidade recursal.*
> ***6. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c; em razão disso fica prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.***
> *7. Agravo interno a que se nega provimento.*
> *(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.549.851/AP, relator Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, Primeira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025* - sem destaque no original)

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

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

É como voto.

Documento eletrônico VDA59370392 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 11:55:28
Código de Controle do Documento: d5be3bd4-3578-4832-9f20-631cb1e32527

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.270.575 / PR

Número Registro: 2026/0200008-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00052331220238160014 00269438320268160014 00618199820258160014 269438320268160014
26943832026816001400052331220238160014 52331220238160014 618199820258160014

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: HRH ILHA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S/A
ADVOGADOS	: BRUNO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR048250
	DIOGO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR095996
AGRAVADO	: SERGIO VITORIO CANAVESE
ADVOGADOS	: JOSÉ ROBERTO BALAN NASSIF - PR021364
	ANDRÉ LUIZ GARDIANO - PR047676
	MATHEUS GONZALES SATO - PR114462
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59611032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:58:57
Código de Controle do Documento: 59640aab-0302-4edb-bfd1-7ad3412d37c8

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:58:57
Código de Controle do Documento: 59640aab-0302-4edb-bfd1-7ad3412d37c8