



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2106970 - RS (2022/0108031-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 307 - SPE LTDA**
ADVOGADOS : **JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165**
: **JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655**
AGRAVADO : **SONIA MARA FARIAS VAZ**
ADVOGADO : **GERMANO LOBO MEJLER - RS078751**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULAS ABUSIVAS. DANOS MORAIS. MULTA CONTRATUAL E JUROS DE MORA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em controvérsia envolvendo atraso na entrega de imóvel adquirido por meio de contrato de promessa de compra e venda.
2. O acórdão recorrido reconheceu como abusiva a cláusula que condicionava a entrega do imóvel à concessão de financiamento, determinou a devolução de valores pagos como "juros de obra" durante o período de mora, fixou indenização por danos morais em R\$ 8.000,00 e rejeitou os embargos de declaração da construtora por ausência de vícios no acórdão.
3. O recurso especial foi inadmitido com fundamento na consonância do acórdão recorrido com o Tema 996 do STJ, na ausência de impugnação específica de fundamentos inatacados (Súmula 283/STF) e na vedação ao reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
4. Contra a decisão de inadmissibilidade foi interposto agravo em recurso especial, reiterando os argumentos apresentados no recurso especial.

II. Questão em discussão

5. Discute-se: (I) a natureza abusiva da cláusula que condiciona a entrega do imóvel à concessão de financiamento; (II) a possibilidade de cumulação de multa contratual com juros de mora; (III) a configuração de dano moral em razão do atraso na entrega do imóvel; e (IV) a necessidade de reexame de matéria fático-probatória para apreciação das alegações de caso fortuito e novação contratual.

III. Razões de decidir

6. A cláusula que condiciona a entrega do imóvel à concessão de financiamento foi considerada abusiva, nos termos do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor e conforme entendimento consolidado no Tema 996 do STJ.
7. A cumulação de multa contratual com juros de mora não se confunde com a hipótese tratada no Tema 970 do STJ, razão pela qual incide o óbice da Súmula 284 do STF.

8. O atraso na entrega do imóvel, por si só, não configura dano moral, salvo em hipóteses excepcionais devidamente comprovadas, como verificado no caso concreto.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2106970 - RS (2022/0108031-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 307 - SPE LTDA**
ADVOGADOS : **JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165**
: **JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655**
AGRAVADO : **SONIA MARA FARIAS VAZ**
ADVOGADO : **GERMANO LOBO MEJLER - RS078751**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULAS ABUSIVAS. DANOS MORAIS. MULTA CONTRATUAL E JUROS DE MORA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em controvérsia envolvendo atraso na entrega de imóvel adquirido por meio de contrato de promessa de compra e venda.
2. O acórdão recorrido reconheceu como abusiva a cláusula que condicionava a entrega do imóvel à concessão de financiamento, determinou a devolução de valores pagos como "juros de obra" durante o período de mora, fixou indenização por danos morais em R\$ 8.000,00 e rejeitou os embargos de declaração da construtora por ausência de vícios no acórdão.
3. O recurso especial foi inadmitido com fundamento na consonância do acórdão recorrido com o Tema 996 do STJ, na ausência de impugnação específica de fundamentos inatacados (Súmula 283/STF) e na vedação ao reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
4. Contra a decisão de inadmissibilidade foi interposto agravo em recurso especial, reiterando os argumentos apresentados no recurso especial.

II. Questão em discussão

5. Discute-se: (I) a natureza abusiva da cláusula que condiciona a entrega do imóvel à concessão de financiamento; (II) a possibilidade de cumulação de multa contratual com juros de mora; (III) a configuração de dano moral em razão do atraso na entrega do imóvel; e (IV) a necessidade de reexame de matéria fático-probatória para apreciação das alegações de caso fortuito e novação contratual.

III. Razões de decidir

6. A cláusula que condiciona a entrega do imóvel à concessão de financiamento foi considerada abusiva, nos termos do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor e conforme entendimento consolidado no Tema 996 do STJ.
7. A cumulação de multa contratual com juros de mora não se confunde com a hipótese tratada no Tema 970 do STJ, razão pela qual incide o óbice da Súmula 284 do STF.

8. O atraso na entrega do imóvel, por si só, não configura dano moral, salvo em hipóteses excepcionais devidamente comprovadas, como verificado no caso concreto.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 307 - SPE LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PREVALÊNCIA DA DATA DE CONCLUSÃO ESTIPULADA NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INAPLICABILIDADE DO DIES AD QUEM PREVISTO COM O AGENTE FINANCEIRO. JUROS DE OBRA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA. DANO EXTRAPATRIMONIAL.

I. Conforme redação do art. 51 do CDC, e o entendimento consolidado pelo STJ ao julgar o tema nº 996 dos recursos repetitivos, é abusiva a cláusula do contrato de promessa de compra e venda sub judice, que acaba por desonerar a construtora de honrar com os prazos avençados, transferindo à Caixa Econômica Federal a faculdade de alterar as disposições contratuais previamente estabelecidas entre promitente e promissário, devendo ser aceita, apenas, a dilação decorrente da cláusula de tolerância.

Hipótese em que constatado atraso injustificado de mais de um ano, devendo a sentença ser alterada quanto ao dies a quo da mora.

II. Comprovado o inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, a quantia paga a título de “juros da obra”, no período da mora da construtora, deve ser devolvida ao comprador, pois não se mostra justo que arque com um prejuízo para o qual não deu causa. Entendimento reafirmado conforme orientação preconizada no Resp 1.729.593-SP.

III. É descabida a cobrança de serviço de assessoria técnico-imobiliária vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. Entendimento consolidado pelo STJ em sede de recurso repetitivo (REsp nº 1.599.511/SP).

IV. O atraso injustificado da obra por aproximadamente 13 (treze) meses enseja o pagamento de compensação por dano moral, no caso concreto. Quantum

mantido, porquanto arbitrado em consonância com as peculiaridades do caso. Apelo desprovido. Recurso adesivo provido. Unânime.” (e-STJ, fls. 587-588)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 626-627).

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

(i) arts. 186, 188, inciso I, e 927 do Código Civil, pois teria sido indevidamente reconhecida a responsabilidade da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel, mesmo diante da alegação de caso fortuito e da inexistência de ato ilícito, o que afastaria o dever de indenizar.

(ii) art. 360 do Código Civil, pois teria ocorrido novação contratual com a assinatura do contrato de financiamento, alterando o prazo de entrega do imóvel, o que afastaria a mora da recorrente.

(iii) art. 51 do Código de Defesa do Consumidor, pois a cláusula contratual que vinculava o prazo de entrega à concessão de financiamento não seria abusiva, considerando a ciência e anuência do adquirente.

(iv) Tema 970 do STJ, pois seria vedada a cumulação de multa contratual e juros de mora, o que teria sido desrespeitado no acórdão recorrido.

(v) Tema 996 do STJ, pois o entendimento consolidado no referido tema não seria aplicável ao caso concreto, considerando a peculiaridade da novação contratual e a inexistência de atraso no prazo ajustado no contrato de financiamento.

(vi) arts. 1.022, II, e 489, § 1º, do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido teria sido omissivo ao não enfrentar adequadamente as alegações de novação contratual e de impossibilidade de cumulação de multa e juros de mora.

Foram apresentadas contrarrazões pela parte recorrida (e-STJ, fls. 683-688).

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

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido tratou de controvérsias relacionadas ao atraso na entrega de imóvel adquirido por meio de contrato de promessa de compra e venda, envolvendo a aplicação de cláusulas contratuais, a devolução de valores pagos a título de “juros de obra”, a condenação por danos morais e a cumulação de multa contratual com juros de mora. A controvérsia central residuiu na interpretação das normas consumeristas e contratuais aplicáveis, bem como na análise de precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

A 20ª Câmara Cível do TJRS decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso da RODOBENS INCORPORADORA e acolher o recurso de Sônia Mara Farias Vaz, fixando o início da mora da construtora em 29/02/2016. Reconheceu como abusiva a cláusula que condicionava a entrega do imóvel à concessão de financiamento, determinando a devolução dos valores pagos como “juros de obra” durante o período de mora. Manteve a indenização por danos morais de R\$ 8.000,00 devido ao atraso de 13 meses na entrega do imóvel e rejeitou os embargos de declaração da construtora por ausência de vícios no acórdão. A decisão foi fundamentada no CDC, especialmente no art. 51, no Tema 996 do STJ e nos arts. 186 e 927 do Código Civil, reconhecendo culpa, dano e nexo causal (e-STJ, fls. 582-588).

A RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 307 - SPE LTDA interpôs Recurso Especial alegando que não houve atraso na entrega do imóvel, sustentando a ocorrência de novação contratual com a assinatura do financiamento pela adquirente, o que afastaria a aplicação do Tema 996 do STJ. Argumentou também que não é possível cumular multa contratual com juros de mora, contrariando o Tema 970 do STJ, e que os “juros de obra” não foram cobrados indevidamente, pois decorrem de contrato firmado entre a adquirente e a Caixa Econômica Federal. Por fim, defendeu que o inadimplemento contratual, por si só, não configura dano moral, conforme precedentes do STJ (e-STJ, fls. 637-664).

O Recurso Especial foi inadmitido pela 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, com fundamento na consonância do acórdão recorrido com o Tema 996 do STJ, na ausência de impugnação específica a fundamentos inatacados (Súmula 283/STF) e na vedação ao reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ) - (e-STJ, fls. 692-696).

Contra a decisão de inadmissibilidade, a RODOBENS interpôs Agravo em Recurso Especial reiterando os argumentos apresentados no Recurso Especial e pleiteando a reforma da decisão para viabilizar o julgamento do mérito pelo STJ (e-STJ, fls. 704-714).

Por fim, o Agravo Interno interposto pela RODOBENS contra a decisão que negou seguimento ao Recurso Especial foi desprovido, com fundamento na conformidade do acórdão recorrido com o Tema 996 do STJ e na ausência de elementos que justificassem a reforma da decisão. (e-STJ, fls. 764-765)

Inicialmente, não há violação aos artigos 1.022, II, e 489, § 1º, do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem enfrentou as questões controversas em seu Acórdão:

“Pois bem, tratando-se de normas de ordem pública, as disposições do Código de Defesa do Consumidor podem ser aplicadas de ofício, a qualquer tempo ou grau de jurisdição.

Assim, conforme redação do art. 51 da legislação em comento, é abusiva a cláusula que acaba por desonerar a construtora de honrar com os prazos avençados, transferindo para terceiro (CEF) a faculdade de alterar as disposições contratuais previamente estipuladas entre promitente e promissário.

[...]

Nessa linha, em razão dos percalços que eventualmente podem surgir em empreendimentos desta monta, a cláusula de tolerância, fixada por prazo razoável e determinado, representa até mesmo uma garantia para o consumidor de que, após esse limite de tempo, não haverá prorrogação da entrega da obra. No caso, o prazo de tolerância foi regularmente inserido na avença, de forma clara, precisa, ostensiva, exatamente como previsto no art. 29 do CDC.

Assim, tenho por declarar a nulidade do item B.9.2 do contrato de financiamento entabulado entre as partes e, por conseguinte, afastar qualquer alegação de dilação do prazo de entrega do imóvel.

Diante disso, considerando como prazo final para a entrega da obra o constante do item VII do quadro resumo, ou seja, 31/08/2015, tem-se que a obra deveria estar concluída em 29/02/2016, já computados os 180 dias previstos na cláusula de tolerância.

Assim, assiste razão à demandante quanto ao ponto, devendo ser reformada a sentença no que diz respeito ao termo inicial de contagem da mora da construtora.

Outrossim, não obstante a alegação da demandada, de que o atraso para a entrega da obra decorreu de percalços enfrentados em face da assinatura de Termo de ajustamento de conduta (TAC), originado de Inquérito Civil, tal circunstância não se caracteriza como imprevisível e inevitável, não tendo o condão de romper o nexo de causalidade entre a conduta ilícita e o dano experimentado pelo comprador, de modo a elidir a responsabilidade da construtora pelo atraso da obra.

[...]

Conclui-se, pois, que não há falar em ausência de responsabilidade da requerida pelo atraso ocorrido na entrega do imóvel adquirido pela demandante, pois os suscitados percalços noticiados não se coadunam com os conceitos de caso fortuito ou força maior.

As construtoras, tem-se visto, vêm lançando inúmeros empreendimentos de forma concomitante, sem que tenham, de fato, os meios para honrar o compromisso assumido perante os consumidores - os quais, por sua vez, veem-se compelidos ao pagamento tempestivo das parcelas mensais e dos inúmeros e expressivos reforços avençados.” (e-STJ, fls. 581-583).

É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que não há omissão, contradição ou obscuridade quando a matéria é resolvida de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte recorrente:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ. 1. Violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão ou obscuridade. Precedentes. (...) 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.061.945/RJ, relator MINISTRO MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024 - g. n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O Tribunal recorrido se manifestou de forma expressa e coerente acerca de todos os argumentos relevantes para fundamentar sua decisão, ainda que tenha concluído em sentido diametralmente oposto ao sustentado pela ora agravante, situação que afasta o argumento de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. (...) 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.652.456/MG, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 1/10/2024 - g. n.)

No tocante ao mérito do recurso, destaco que a jurisprudência desta Corte é no sentido de que, “no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma” (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

Dessa forma, no que tange ao atraso na entrega da obra, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com o desta Corte Especial, observado o contido no Tema nº 996/STJ. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DAS VENDEDORAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANO MATERIAL PRESUMIDO. LUCROS CESSANTES. RECURSO REPETITIVO. TEMA 996/STJ. DANO MORAL. LONGO PERÍODO DE ATRASO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. CABIMENTO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência firmada em sede

de recurso repetitivo, Tema 996/STJ, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019) .2. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia."(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023)3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.4. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp n. 2.647.948/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024.)

Em relação à impossibilidade de cumulação da multa contratual e juros de mora, destaco que o Tema 970 dispõe que: “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.”.

No caso dos autos, o agravante sustenta a impossibilidade de cumulação da multa contratual e juros de mora, matéria diversa daquela prevista no tema supracitado, razão pela qual a matéria esbarra na Súmula 284/STF.

Por fim, em relação às demais violações arguidas, quanto à responsabilidade da requerida no atraso da entrega da obra, ao contrato de novação realizado entre as partes e à índole abusiva da cláusula contratual, destaco que todas demandam a reanálise fático-probatória dos autos, vedada na via estreita do recurso especial em observância ao contido na Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 115 DO STJ . NOVA ANÁLISE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 50 DA LEI N . 10.931/2004 E 104, 421 E 422 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N . 282 DO STF E 211 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA N . 971 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ . JUROS DE OBRA. ENTREGA DAS CHAVES. ILICITUDE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ. 2 . "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a

construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ). **3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 4. É ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade. 5.** Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 2025197 SP 2022/0274485-9, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 19/08/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/08/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. AFASTAMENTO DE DANOS MORAIS . RELAÇÃO CONSUMERISTA. SÚMULA 83 DO STJ. ALEGADA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA INVESTIMENTO. DEMAIS VERBAS CONDENATÓRIAS E INDENIZATÓRIAS . AFASTAMENTO DE FATO EXTRAORDINÁRIO. CASO FORTUITO INTERNO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA . SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de promessa de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento . Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ. Precedentes. Incidência da Súmula nº 83 do STJ. 2 . Ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, tanto da incorporadora quanto da construtora (REsp 1881806/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 4.5.2021, DJe 7 .5.2021. 3. Verificar se efetivamente se configurou caso fortuito ou de força maior, apto a elidir a responsabilidade da agravante no atraso da entrega da obra, e, assim, as demais responsabilidades e encargos estipulados, demandaria reexame de matéria fático-probatória, vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ . 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 2289941 RJ 2023/0032834-8, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 13/11/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/11/2023)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial interposto. Deixo de majorar honorários recursais, considerando que já fixados no máximo legal.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.106.970 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0108031-3

Número de Origem:

00218867920178210008 00811700108129 11700108129 218867920178210008 50013618820178210008
811700108129

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA 307 - SPE LTDA

ADVOGADOS : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165

JEFERSON ALEX SALVIATO - SP236655

AGRAVADO : SONIA MARA FARIAS VAZ

ADVOGADO : GERMANO LOBO MEJLER - RS078751

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025