



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2072608 - SP (2023/0158251-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
AGRAVANTE : NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO : DAVID GIOVANI DE SOUZA PEGORETTI
ADVOGADOS : HÉLEN CRISTINA GARBIM - SP319263
TALES PEREIRA CARDOSO FILHO - SP361346

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. INTERESSE RECURSAL. INEXISTÊNCIA. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NEGATIVA. AUSÊNCIA. PROVAS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. É inviável invocar violação de dispositivos constitucionais em sede de recurso especial, porquanto matéria afeta à competência do Supremo Tribunal Federal.
2. Inexiste interesse em recorrer quando as instâncias de origem decidem no sentido pleiteado.
3. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2072608 - SP (2023/0158251-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
AGRAVANTE : NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO : DAVID GIOVANI DE SOUZA PEGORETTI
ADVOGADOS : HÉLEN CRISTINA GARBIM - SP319263
TALES PEREIRA CARDOSO FILHO - SP361346

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. INTERESSE RECURSAL. INEXISTÊNCIA. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NEGATIVA. AUSÊNCIA. PROVAS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. É inviável invocar violação de dispositivos constitucionais em sede de recurso especial, porquanto matéria afeta à competência do Supremo Tribunal Federal.
2. Inexiste interesse em recorrer quando as instâncias de origem decidem no sentido pleiteado.
3. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA. e CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA. contra a decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, pelos seguintes fundamentos: (i) inviabilidade da abertura da instância especial por ofensa a dispositivos constitucionais; (ii) falta de interesse recursal quanto à assistência judiciária gratuita; (iii) não ocorrência da suscitada negativa de prestação jurisdicional, e (iv) inviabilidade do reexame da matéria objeto do recurso especial por força da Súmula nº 7/STJ, óbice aplicável também à alínea "c" do permissivo constitucional.

Nas presentes razões, a parte agravante afirma que a decisão agravada não está adequadamente fundamentada.

Assevera que não há pretensão de reexame de provas, mas apenas de sua reavaliação jurídica.

Repisa as razões dos recursos interpostos anteriormente.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

A parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fl. 943).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

Conforme explicitado na decisão agravada, é inviável invocar, em recurso especial, a violação de dispositivos constitucionais, cuja matéria é afeta à competência do Supremo Tribunal Federal, pois a competência deste Tribunal Superior é interpretar a legislação federal.

Quanto à assistência judiciária gratuita, o acórdão recorrido afirmou que "*a gratuidade judiciária concedida pelo MM Juízo a quo às fls. 75, foi revogada em sentença (fls. 347), não se sustentando a insurgência das Rés, que não se atentaram ao teor da sentença*" (e-STJ fl. 645), sendo nítida a falta de interesse recursal da parte insurgente no ponto.

No que tange ao defeito na prestação jurisdicional, a parte recorrente pretende o pronunciamento sobre os seguintes pontos: (i) incidência da Lei nº 13.786/2018; (ii) concessão da justiça gratuita sem pedido expresso da parte; (iii) ilegitimidade passiva da construtora; (iv) caracterização da exceção do contrato não cumprido, em razão da mora do recorrido; (v) impossibilidade de rescisão do contrato por iniciativa do comprador inadimplente; (vi) reconhecimento da culpa exclusiva do recorrido pela quebra da relação contratual, com a incidência das penalidades cabíveis (perda do sinal, retenção de parcelas pagas, eventual restituição de valores, multa e indenização pela indisponibilidade do imóvel); (vii) termo inicial dos juros moratórios e não incidência de correção monetária e juros sobre os valores pagos; (viii) caso fortuito na prorrogação do prazo de entrega do imóvel e validade da cláusula 8.1 do contrato; (ix) impossibilidade de aplicação de multa invertida e condenação em multa compensatória de 20% (penalidade de natureza diversa da moratória) e, subsidiariamente, multa de 10% dos valores pagos, e não 20% do valor do contrato.

No entanto, impende asseverar que cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pelo recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como como se vê do seguinte trecho:

"(...)

Na verdade, não há omissão no presente caso, conforme alegado pela parte Embargante, mas, sim, desejo de modificação do julgado.

É cediço não ser possível a reforma de uma decisão pelo simples fato de a parte embargante não ter com aquela concordado. Há recursos próprios para combater decisões contrárias aos interesses das partes.

Nesse diapasão, oportuno transcrever trecho do voto da lavra do e. Ministro do STF, Celso de Mello, quando do julgamento do Al 177.313-AgR-ED/MG:

(...)

No caso em tela, em que pese a irresignação das Embargantes, não se extrai do v. acórdão qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada, uma vez que a decisão está clara e fundamentada, tendo sido analisadas todas as questões postas nos autos.

Já foram esclarecidas, no acórdão embargado, as razões pelas quais a decisão de primeiro grau deveria ser mantida.

Sobre as questões levantadas nos presentes embargos, os elementos fáticos e jurídicos foram devidamente enfrentados. Vale lembrar que restou consignado no acórdão que:

(...)

As Embargantes reiteraram todos os seus argumentos em verdadeiro 'copia e cola' da apelação, sequer se dando ao trabalho de ler o acórdão guerreado, que bem afastou as pretensões das empresas embargantes de alteraram a bem lançada sentença. Conforme supra demonstrado, as questões foram devidamente enfrentadas no acórdão.

Registre-se que as Embargantes também alegaram omissão/contradição em relação a gratuidade judiciária, que já havia sido revogada em sentença, sendo tal fato destacado no acórdão guerreado, requerendo o que já havia sido reconhecido em primeira instância.

Estamos diante, portanto, de mero inconformismo da parte que pretende o reexame da questão já decidida e, conseqüente, nova decisão, o que não é possível em sede de embargos de declaração. Se a parte entende violados os dispositivos apontados, deve manejar os recursos próprios aptos a modificarem o julgado." (e-STJ fls. 658/663)

A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. EMBARGOS DE TERCEIRO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. CAUSALIDADE. RESISTÊNCIA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Embargos de terceiro.

2. **Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.**

3. **Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.**

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. Os honorários advocatícios nos embargos de terceiro devem ser suportados por quem deu causa à constrição. Contudo, a oposição de resistência ao mérito dos embargos de terceiro, pleiteando-se a manutenção da penhora, transfere ao embargado/exequente os honorários sucumbenciais, à luz do princípio da sucumbência.

6. Diante da análise do mérito em que foi desacolhida a pretensão da agravante, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

7. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.400.941/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024 - grifou-se.)

No que concerne às demais questões suscitadas, verifica-se que o Colegiado local dirimiu a controvérsia à luz da prova dos autos, merecendo destaque o seguinte trecho do voto condutor:

"(...)

Em relação a gratuidade judiciária concedida pelo MM Juízo a quo às fls. 75, foi revogada em sentença (fls. 347), não se sustentando a insurgência das Rés, que não se atentaram ao teor da sentença.

Passa-se a análise da preliminar de ilegitimidade passiva da ré Construtora.

Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor na hipótese, visto que a relação jurídica estabelecida entre as partes litigantes é nitidamente de consumo, eis que o Autor se enquadra perfeitamente no conceito de consumidor previsto no art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, e, por sua vez, tanto a Incorporadora como a Construtora se enquadram na cadeia de fornecimento do art. 3º, do mesmo Diploma, respondendo solidariamente pelos danos causados ao consumidor, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do CDC.

Em que pese a Construtora não constar do contrato firmado com o Autor, no documento de 'cadastro para referência da reserva da unidade residencial', as logomarcas das duas empresas constam do documento (fls. 63 e 182). Além disso, a Construtora Alavanca é sócia da ré Incorporadora Nice (fls. 35/38), constituída especificamente para realizar o empreendimento imobiliário, além de se apresentar publicamente como corresponsável pelas obras (fls. 63 e 182).

Portanto, resta afastada a preliminar de ilegitimidade passiva da Construtora.

As disposições da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), que alterou a Lei 4.591/1964, entraram em vigor em 27/12/2018. Portanto, em observância ao art. 6º da LINDB (Lei 4.657/1942), que instituiu o princípio da irretroatividade como regra no que se refere à eficácia da lei no tempo, a Lei 13.786/2018 apenas será aplicada aos contratos celebrados após a sua vigência. Logo, sua incidência não é imediata no caso concreto, vez que não é possível surpreender o adquirente com consequências não contratadas, eis que o contrato foi firmado em 23/11/2015 (fls. 39/45). Cabe ressaltar que a estabilização das relações jurídicas (princípio da segurança jurídica), foi preservada pelo § 1º do art. 6º da LINDB.

Assim sendo, a nova Lei do Distrato somente poderá ser aplicada aos contratos celebrados após a sua vigência, não retroagindo para regulamentar os que foram anteriormente pactuados, como na hipótese, em respeito ao princípio do tempus regit actum.

(...)

Portanto, resta afastada a pretensão de aplicação da Lei do Distrato visando a retenção do sinal, cobrança de comissão de corretagem e multa de percentual do valor atualizado do contrato e, cumulativamente, indenização mensal pela posse/fruição no percentual de 0,75% sobre o valor atualizado do negócio, além do pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel até a efetiva reintegração de posse.

Em resumo, restam afastadas todas as preliminares arguidas.

Do mérito

A data prevista para a entrega do imóvel no contrato firmado em 23/11/2015 (fls. 39/55) era em 26/07/2018, com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (cláusulas 7.5 e 8.1), de modo que o imóvel deveria ser entregue até 16/01/2019.

Para justificar o atraso na entrega do imóvel as Rés alegaram genericamente a ocorrência de caso fortuito em razão da crise econômica, que reputou como situação absolutamente imprevisível, inesperada e insuperável, aumento do número de distrato, aumento da inadimplência e redução do crédito imobiliário. Entretanto, incumbiam as Rés a programação financeira do empreendimento que se comprometeram em construir porque as circunstâncias alegadas são inerentes à atividade empresarial exercida pelas empresas rés, não constituindo hipótese de caso fortuito ou força maior hábil a romper o nexo de causalidade.

(...)

Restou incontroverso que o imóvel não foi entregue na data prevista (26/07/2018), incluindo o prazo de tolerância (16/01/2019).

Ao contrário do que alegam as Rés, o Autor ingressou com a ação em 22/07/2019, ou seja, seis meses após vencido o prazo máximo de entrega do imóvel.

Apesar de alegar que o Autor estava inadimplente antes de vencido o prazo de entrega, as Rés não apresentaram nenhum extrato indicando os valores pagos e eventuais inadimplidos pelo comprador, para comprovar sua alegação, não se aplicando ao caso a exceção do contrato não cumprido, até porque era necessária a finalização das obras para obtenção do financiamento pelo Autor (fls. 56/58).

Firmada esta premissa, impõe-se o reconhecimento da rescisão contratual por culpa exclusiva das Rés e a restituição integral da quantia paga pelo Autor, visto que a rescisão do contrato se deu em razão do

inadimplemento das Rés, diante do incontroverso atraso na entrega do imóvel.

A devolução integral em caso de inadimplemento do vendedor/construtor já foi analisada pelo Superior Tribunal de Justiça que editou a Súmula 543 do STJ que estabelece que:

(...)

Assim, mantida a rescisão com restituição integral dos valores pagos, não há que se falar em aplicação de cláusula penal, retenção do valor das arras ou qualquer desconto de comissão de corretagem e outras despesas e, menos ainda, em restituição parcelada das quantias, que deve ocorrer em parcela única, conforme Súmula 2 deste Tribunal, in verbis:

(...)

Conforme exposto, a restituição deve ser integral, descabendo a pretensão das Rés de desconto dos valores previstos em contrato, eis que deu causa a rescisão do contrato pelo atraso na entrega do imóvel.

Registre-se que a restituição integral se refere a todos os valores pagos pelo consumidor/comprador, o que inclui a comissão de corretagem e sinal.

Em relação ao termo inicial de incidência dos juros de mora, em caso de inadimplemento da vendedora/construtora, ou seja, rescisão contratual por sua culpa exclusiva, essa Corte Paulista entende que deve incidir desde a citação, nos termos do art. 405 do CC, conforme corretamente fixado em sentença. A incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado é aplicado, conforme entendimento do STJ e deste Tribunal para os casos em que o promitente comprador dá causa a rescisão contratual, o que não é o caso dos autos.

Tratando-se de relação de consumo (responsabilidade contratual), a correção monetária incidente sobre os valores a serem restituídos ao Autor, incide desde o desembolso, pois representa mera recomposição do valor da moeda afetado pelo fenômeno inflacionário, não implicando em qualquer acréscimo.

O pedido de inversão da multa contratual foi corretamente acolhido em sentença, visto que se aplica à hipótese, o tema 971 do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos REsp 1614721/DF e 1631485/DF:

(...)

No julgamento dos embargos de declaração do REsp 1614721/DF restou consignado que a tese firmada no tema 971 se refere a cláusula penal compensatória. Vejamos:

(...)

Em relação ao pedido subsidiário para redução da multa invertida, que foi estipulada pelas Rés em 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, para 10% (dez por cento), cabe considerar que foi estipulada pelas Rés em desfavor do consumidor, ocasião em que não a considerou excessiva, além disso, pretendia que fosse acolhida sua pretensão de rescisão por culpa do comprador e pleiteou a aplicação da multa no percentual do contrato. Não podem as Rés considerarem o percentual excessivo somente no momento em que a multa é invertida em seu desfavor. Acresça-se que houve inadimplência absoluta das rés, que não entregaram o imóvel no prazo máximo previsto, sequer informando previsão para sua entrega. Portanto, resta afastada a redução pretendida.

Neste sentido já decidiu esta Corte Paulista sobre o mesmo empreendimento:

(...)

Em relação a sucumbência foi corretamente fixada em sentença de forma recíproca e em proporção diferenciada, sendo 1/3 pelo Autor e 2/3 pelas Rés, tendo em vista que o Autor decaiu apenas no pedido de indenização moral, nada havendo a ser alterado." (e-STJ fls. 645/653)

Nesse contexto, denota-se que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7 deste Superior Tribunal.

Salienta-se que a errônea valoração da prova que dá ensejo à excepcional intervenção do Superior Tribunal de Justiça na questão decorre de falha na aplicação

de norma ou princípio no campo probatório, não das conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias com base nos elementos informativos do processo.

Registra-se que, apesar de fundamentado o inconformismo apenas na alínea "a" do permissivo constitucional (e-STJ fl. 667), as recorrentes mencionam alguns precedentes jurisprudenciais a fim de reforçar as teses recursais.

No entanto, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial também pela alínea "c" do permissivo constitucional (AgInt no AREsp 2.485.847/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 2/5/2024).

Consigne-se, por fim, ser inviável o exame das demais questões suscitadas, em razão da incidência dos óbices sumulares acima referidos.

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

O pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso fica prejudicado pelo presente julgamento.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.072.608 / SP

Número Registro: 2023/0158251-7

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10273250920198260602 1027325092019826060250000 1027325092019826060250001
1027325092019826060250002 1027325092019826060250003 20210000136147 20220000581256
20220001029029

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA

RECORRENTE : NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

RECORRIDO : DAVID GIOVANI DE SOUZA PEGORETTI

ADVOGADOS : HÉLEN CRISTINA GARBIM - SP319263

TALES PEREIRA CARDOSO FILHO - SP361346

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA

AGRAVANTE : NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

AGRAVADO : DAVID GIOVANI DE SOUZA PEGORETTI

ADVOGADOS : HÉLEN CRISTINA GARBIM - SP319263

TALES PEREIRA CARDOSO FILHO - SP361346

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026