



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2378798 - SP (2023/0173901-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
AGRAVANTE : NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO : DAIANE DO CARMO GARCIA
ADVOGADO : JAIR DE LIMA - SP143133

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE DE JUSTIÇA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ E 211/STJ. HONORÁRIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a respeito do recálculo do benefício condicionado à recomposição das reservas, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. Os juros de mora devem incidir desde a citação, conforme o art. 405 do Código Civil, sendo inaplicável o Tema 1.002/STJ, que trata de juros a partir do trânsito em julgado na resolução por iniciativa do comprador.

4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não é possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do 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, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2378798 - SP (2023/0173901-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
AGRAVANTE : NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO : DAIANE DO CARMO GARCIA
ADVOGADO : JAIR DE LIMA - SP143133

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE DE JUSTIÇA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ E 211/STJ. HONORÁRIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a respeito do recálculo do benefício condicionado à recomposição das reservas, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. Os juros de mora devem incidir desde a citação, conforme o art. 405 do Código Civil, sendo inaplicável o Tema 1.002/STJ, que trata de juros a partir do trânsito em julgado na resolução por iniciativa do comprador.

4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não é possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA. e CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"NULIDADE DA SENTENÇA. Tese de falta de fundamentação. Ausência de violação ao art. 489 do CPC. Decisão suficientemente fundamentada. Preliminar rejeitada.

ILEGITIMIDADE PASSIVA. Álbum probatório que aponta pela participação da corré Construtora Alavanca Ltda. na relação jurídica negocial que embasa os pedidos formulados na exordial. Regime de responsabilidade civil solidária

previsto no diploma consumerista (arts. 7º, parágrafo único; 12, caput; 14, caput, e 25, § 1º, da Lei n. 8.078/90).

RESCISÃO CONTRATUAL. Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária. Inadimplência absoluta das fornecedoras. Aplicabilidade do CDC. Cabimento da restituição integral dos valores pagos pela promitente compradora. Aplicabilidade da Súmula 543 do STJ. Hipótese na qual foi postulada somente a devolução de 90% dos valores pagos. Sentença mantida.

DANOS MORAIS. Inadimplemento contratual da promitente vendedora que, por si só, não traz imediatos reflexos à esfera personalíssima do consumidor. Sentença reformada.

Recurso parcialmente provido." (e-STJ fl. 433)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 445/488), as recorrentes alegam negativa de vigência dos seguintes dispositivos e suas respectivas teses:

(i) arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, tendo em vista a nulidade do acórdão por não suprir as omissões apontadas nos embargos de declaração;

(ii) art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, por ilegitimidade passiva da corrê Construtora Alavanca Ltda;

(iii) art. 476 do Código Civil, defendendo a aplicação da exceção do contrato não cumprido, uma vez que a mora da compradora precedeu a mora das vendedoras e demanda a aplicação das penalidades contratuais;

(iv) art. 93, IX, da Constituição Federal por ausência de fundamentação;

(v) questionaram o termo inicial dos juros de mora e a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 601/610), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 615/622), o que deu ensejo à interposição do presente agravo.

Ê o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, o Tribunal de Justiça expressamente examinou expressamente as questões aventadas, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão:

"(...) o V. Acórdão examinara detidamente a hipótese trazida à baila e assentara de forma expressa e inequívoca: a) a legitimidade passiva ad causam da corrê Construtora Alavanca; b) o inadimplemento absoluto da rés no que tange à obrigação de entregar tempestivamente o imóvel compromissado; c) que a suspensão dos pagamentos por parte da consumidora se dera na quadra da exceção de contrato não cumprido; d) o cabimento da restituição integral dos valores pagos pela promitente-compradora, porém, no caso, limitada ao percentual de 90% nos moldes da exordial; e, e) a sucumbência recíproca entre as partes, em função da improcedência do pleito de indenização por danos morais.

Por sua vez, configurada a mora das fornecedoras, a incidência de juros moratórios sobre o montante objeto de devolução desde a citação é

medida que se impõe (art. 240, caput, do CPC; art. 405 do CC)" (e-STJ fl. 595).

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).

3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.

2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

Quanto ao art. 93, IX, da Constituição Federal da Constituição Federal, observa-se que compete ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, a análise da interpretação da legislação federal, motivo pelo qual se revela inviável invocar, nesta seara, a violação de dispositivos constitucionais, pois, como consabido, a matéria é afeta à competência do Supremo Tribunal Federal.

No que diz respeito a culpa pela rescisão contratual e da participação da construtora, as conclusões do tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

"Incide, outrossim, o regime de responsabilidade civil solidária estabelecido pelo CDC (arts. 7º, parágrafo único; 12, caput; 14, caput, e 25, § 1º, da Lei n. 8.078/90).

Cristalina, portanto, a legitimidade passiva da corré para figurar no polo passivo da presente relação jurídica processual em relação a integralidade dos pedidos formulados na exordial, sobretudo porque inseparável a cadeia negocial a qual se vinculara.

(...)

Fixadas essas premissas, o balanço dos elementos de convicção amealhados permite constatar que, de fato, restara caracterizado o atraso na conclusão do empreendimento imobiliário.

Com efeito, a entrega da unidade habitacional estava prevista para 12/01/2019, já contados os 180 dias do prazo de tolerância, sendo certo que não houve notícia nos autos acerca da conclusão tempestiva do empreendimento.

Inexorável, pois, reconhecer o inadimplemento absoluto das rés, de modo que não se vislumbra qualquer ilicitude na suspensão dos pagamentos por parte da promitente-compradora, operada na quadra da exceptio non adimpleti contractus (art. 476 do CC).

Nessa senda, diversamente do que pugnam as rés, a rescisão contratual é motivada, sim, pelo seu inadimplemento." (e-STJ fl. 436/437)

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas n°s 5 e 7/STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

O Tribunal de origem fixou o termo inicial dos juros de mora a partir da citação. Tal entendimento está em perfeita consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE DE JUSTIÇA.

1. A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, em razão do atraso na entrega, impõe a restituição integral e imediata das parcelas pagas pelo comprador, conforme a Súmula 543/STJ.

2. Apesar de opostos embargos de declaração com a finalidade de sanar omissão, a parte recorrente não indicou a contrariedade ao art. 1.022 do Código de Processo Civil nas razões do especial, atraindo a incidência da Súmula n° 211/STJ.

3. Os juros de mora devem incidir desde a citação, conforme o art. 405 do Código Civil, sendo inaplicável o Tema 1.002/STJ, que trata de juros a partir do trânsito em julgado na resolução por iniciativa do comprador.

4. Agravo interno provido.

Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.965.725/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

Por fim, no que toca a condenação de honorários (art. 85 do CPC), a análise também incide diretamente no campo fático-probatório.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRIMEIRA FASE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. LIMITES DA LIDE. OBSERVÂNCIA. REFORMA EM PREJUÍZO. CONFIGURAÇÃO. AUSÊNCIA. CRITÉRIO. EQUIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1.

O Superior Tribunal de Justiça entende que os honorários advocatícios, como consectários legais da condenação, possuem natureza de ordem pública e podem ser revistos a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso configure reformatio in pejus ou julgamento extra petita. Precedentes.

2. A fixação da verba honorária na primeira fase da ação de exigir contas deve ser realizada com base na equidade, considerando a extensão do provimento judicial, em que não há condenação, sem correspondência com o valor da causa e com proveito econômico inestimável.

Precedentes. Na hipótese, a Corte local fixou a verba honorária com base no valor da causa.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não é possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, por implicar incursão no suporte fático da demanda, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido."

(REsp n. 2.066.201/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025 -grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 17% (dezessete por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.378.798 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0173901-6

Número de Origem:

10461113820188260602

1046111382018826060250000

1046111382018826060250001

1046111382018826060250002 20200000848920 20200000884512 20210000942758 20220000305471

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA

AGRAVANTE : NICE CONJUNTO RESIDENCIAL SPE LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

AGRAVADO : DAIANE DO CARMO GARCIA

ADVOGADO : JAIR DE LIMA - SP143133

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 30 de junho de 2026