



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106675 - MG(2023/0394653-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CONSTRUTORA CANÇADO RIBEIRO LTDA**
ADVOGADOS : **TRISTÃO TAVARES SANTOS - MG079713**
 LETÍCIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA - MG086472
 DIEGO DE SOUSA PUGAS - MG188383
RECORRIDO : **FABIO BELFORT MARINHO**
RECORRIDO : **FERNANDA DIAS DE FIGUEIREDO**
ADVOGADO : **DANIEL BALIZA DIAS - MG121066**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES, DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E DANOS MORAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA E ILEGITIMIDADE ATIVA. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO E PRAZO APLICÁVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão que manteve integralmente a sentença, rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa, não conheceu do recurso adesivo dos autores por intempestividade, conheceu e negou provimento ao agravo retido e negou provimento à apelação da ré, majorando honorários.
2. A controvérsia diz respeito à ação de revisional de contrato c/c indenização por danos materiais e morais, com pedidos de lucros cessantes pela não fruição do imóvel no período de atraso, multa contratual, devolução da comissão de corretagem e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de danos morais, lucros cessantes, correção monetária desde cada desembolso e juros nos termos do art. 406 do CC, além de fixar sucumbência recíproca, custas rateadas e honorários de 10% do valor da condenação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12% do valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pela negativa de prova oral e se há ilegitimidade ativa de um dos autores, à luz dos arts. 369 e 485, VI, do CPC; (ii) saber se o termo inicial da prescrição decorre da data prevista para entrega das chaves, sem a cláusula de tolerância, aplicando-se os arts. 189 e 206, § 3º, V, do CC; (iii) saber se é indevida a correção monetária desde cada desembolso, à luz do art. 402 do CC; (iv) saber se a compradora incorreu em inadimplemento, autorizando resolução contratual (art. 475 do CC) ou exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC); (v) saber se a mora somente se configura com a citação válida (art. 240, caput, do CPC) ou interpelação judicial (art. 397, parágrafo único, do CC), afastando correção e juros anteriores; (vi) saber se há interesse recursal quanto ao termo inicial dos juros; e (vii) saber se há dissídio jurisprudencial com cotejo analítico adequado, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Quanto ao cerceamento de defesa e ilegitimidade ativa, o acórdão estadual decidiu com base no conjunto probatório e na interpretação das cláusulas contratuais, sendo inviável sua revisão na via especial, por incidência das Súmulas n. 7 e 5 do STJ. Ademais, como destinatário da prova, o magistrado pode indeferir provas inúteis, irrelevantes ou protelatórias, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC. O termo inicial da prescrição observa o prazo contratual de entrega com cláusula de tolerância válida; o entendimento está alinhado à jurisprudência desta Corte e atrai a Súmula n. 83 do STJ. Em hipóteses de atraso na entrega e restituição de comissão de corretagem, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC, afastando o prazo trienal; eventual revisão demandaria reexame de prova e contrato, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. A correção monetária incide desde cada desembolso e os juros moratórios desde a citação, conforme orientação consolidada do STJ, o que igualmente atrai a Súmula n. 83 do STJ. As teses fundadas nos arts. 475 e 476 do CC pressupõem infirmar premissas fáticas e interpretar cláusulas contratuais sobre obrigações recíprocas, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Quanto aos arts. 240 do CPC e 397, parágrafo único, do CC, não há interesse recursal em face da fixação dos juros desde a citação; e a correção monetária vincula-se ao efetivo desembolso, não à constituição em mora. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e similitude fática, em desconformidade com o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao cerceamento de defesa e à ilegitimidade ativa, por demandarem reexame de fatos e provas; aplica-se o art. 370, parágrafo único, do CPC, que confere ao magistrado o poder de indeferir provas inúteis. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter o termo inicial da prescrição após o esgotamento do prazo contratual com cláusula de tolerância, e a prescrição decenal do art. 205 do CC nas hipóteses de atraso na entrega e restituição de comissão de corretagem. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afirmar a incidência da correção monetária desde cada desembolso e dos juros moratórios desde a citação. 4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para afastar a revisão das cláusulas contratuais e do conjunto fático quanto às teses dos arts. 475 e 476 do CC. 5. Não há interesse recursal quanto ao termo inicial dos juros, fixado desde a citação, e a correção monetária vincula-se ao efetivo

pagamento das parcelas. 6. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 189, 205, 206 § 3 V, 397 parágrafo único, 402, 406, 475 e 476; CPC, arts. 240 caput, 369, 370 parágrafo único e 1.029 § 1; RISTJ, art. 255 §§ 1 e 2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.803.789/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.644.843/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgados em 24/9/2020; STJ, AREsp n. 2.872.991/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/5/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.047.767/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/6/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.575.781/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 18/2/2020; STJ, REsp n. 1.582.318/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/9/2017.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106675 - MG (2023/0394653-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONSTRUTORA CANÇADO RIBEIRO LTDA
ADVOGADOS : TRISTÃO TAVARES SANTOS - MG079713
LETÍCIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA -
MG086472
DIEGO DE SOUSA PUGAS - MG188383
RECORRIDO : FABIO BELFORT MARINHO
RECORRIDO : FERNANDA DIAS DE FIGUEIREDO
ADVOGADO : DANIEL BALIZA DIAS - MG121066

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES, DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E DANOS MORAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA E ILEGITIMIDADE ATIVA. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO E PRAZO APLICÁVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão que manteve integralmente a sentença, rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa, não conheceu do recurso adesivo dos autores por intempestividade, conheceu e negou provimento ao agravo retido e negou provimento à apelação da ré, majorando honorários.
2. A controvérsia diz respeito à ação de revisional de contrato c/c indenização por danos materiais e morais, com pedidos de lucros cessantes pela não fruição do imóvel no período de atraso, multa contratual, devolução da comissão de corretagem e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de danos morais, lucros cessantes, correção monetária desde cada desembolso e juros nos termos do art. 406 do CC, além de fixar sucumbência recíproca, custas rateadas e honorários de 10% do valor da condenação.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12% do valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pela negativa de prova oral e se há ilegitimidade ativa de um dos autores, à luz dos arts. 369 e 485, VI, do CPC; (ii) saber se o termo inicial da prescrição decorre da data prevista para entrega das chaves, sem a cláusula de tolerância, aplicando-se os arts. 189 e 206, § 3º, V, do CC; (iii) saber se é indevida a correção monetária desde cada desembolso, à luz do art. 402 do CC; (iv) saber se a compradora incorreu em inadimplemento, autorizando resolução contratual (art. 475 do CC) ou exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC); (v) saber se a mora somente se configura com a citação válida (art. 240, caput, do CPC) ou interpelação judicial (art. 397, parágrafo único, do CC), afastando correção e juros anteriores; (vi) saber se há interesse recursal quanto ao termo inicial dos juros; e (vii) saber se há dissídio jurisprudencial com cotejo analítico adequado, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Quanto ao cerceamento de defesa e ilegitimidade ativa, o acórdão estadual decidiu com base no conjunto probatório e na interpretação das cláusulas contratuais, sendo inviável sua revisão na via especial, por incidência das Súmulas n. 7 e 5 do STJ. Ademais, como destinatário da prova, o magistrado pode indeferir provas inúteis, irrelevantes ou protelatórias, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC. O termo inicial da prescrição observa o prazo contratual de entrega com cláusula de tolerância válida; o entendimento está alinhado à jurisprudência desta Corte e atrai a Súmula n. 83 do STJ. Em hipóteses de atraso na entrega e restituição de comissão de corretagem, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC, afastando o prazo trienal; eventual revisão demandaria reexame de prova e contrato, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. A correção monetária incide desde cada desembolso e os juros moratórios desde a citação, conforme orientação consolidada do STJ, o que igualmente atrai a Súmula n. 83 do STJ. As teses fundadas nos arts. 475 e 476 do CC pressupõem infirmar premissas fáticas e interpretar cláusulas contratuais sobre obrigações recíprocas, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Quanto aos arts. 240 do CPC e 397, parágrafo único, do CC, não há interesse recursal em face da fixação dos juros desde a citação; e a correção monetária vincula-se ao efetivo desembolso, não à constituição em mora. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e similitude fática, em desconformidade com o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao cerceamento de defesa e à ilegitimidade ativa, por demandarem reexame de fatos e provas; aplica-se o art. 370, parágrafo único, do CPC, que confere ao magistrado o poder de indeferir provas inúteis. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter o termo inicial da prescrição após o esgotamento do prazo contratual com cláusula de tolerância, e a prescrição decenal do art. 205 do CC nas hipóteses de atraso na entrega e restituição de comissão de corretagem. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afirmar a incidência da correção monetária desde cada desembolso e dos juros moratórios

desde a citação. 4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para afastar a revisão das cláusulas contratuais e do conjunto fático quanto às teses dos arts. 475 e 476 do CC. 5. Não há interesse recursal quanto ao termo inicial dos juros, fixado desde a citação, e a correção monetária vincula-se ao efetivo pagamento das parcelas. 6. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 189, 205, 206 § 3 V, 397 parágrafo único, 402, 406, 475 e 476; CPC, arts. 240 caput, 369, 370 parágrafo único e 1.029 § 1; RISTJ, art. 255 §§ 1 e 2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.803.789/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 1.644.843/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgados em 24/9/2020; STJ, AREsp n. 2.872.991/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/5/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.047.767/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/6/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.575.781/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 18/2/2020; STJ, REsp n. 1.582.318/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/9/2017.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA CANÇADO RIBEIRO LTDA. com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação cível nos autos de revisão/rescisão contratual - compra e venda de imóvel.

O julgado foi assim ementado (fl. 459)

APELAÇÃO CÍVEL – REVISÃO/RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INTEMPESTIVIDADE – RECURSO ADESIVO E CONTRARRAZÕES AO RECURSO PRINCIPAL – EXTEMPORANEIDADE CONFIGURADA - MANIFESTA INADMISSIBILIDADE - AGRAVO RETIDO - CONHECIMENTO – PRESCRIÇÃO – INOCORRÊNCIA – LEGITIMIDADE PASSIVA – CONFIGURAÇÃO - CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR – CONSTRUTORA – DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES - CABIMENTO - JUROS DE MORA - ART.240 NCPC E ART.397 CC/2002. A tempestividade constitui requisito extrínseco de admissibilidade, cuja ausência impõe o não conhecimento do recurso. Aferida a intempestividade do recurso de apelação, porquanto sua interposição se deu fora do prazo de 15 dias úteis previsto no artigo 1.003, §5º do CPC/2015, fica impossibilitado o seu conhecimento. Comprovada a

mora por parte da Construtora sem qualquer justificativa plausível, resta configurada a sua responsabilidade pelo inadimplemento. O atraso injustificado na entrega de imóvel, por prazo considerável, frustra as legítimas expectativas do comprador, causando inegável dano moral, não havendo que se falar em meros aborrecimentos. A indenização por danos morais deve ser fixada em consonância com os critérios da razoabilidade e proporcionalidade. Os juros de mora em relação aos valores a serem devolvidos pela rescisão de contrato de compra e venda de imóvel deverão incidir nos termos do art.240 do NCPC e art.397 do CC/2002, ou seja, a partir da citação.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 500-512):

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

a) 369, do CPC, pois houve cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova oral requerida para demonstrar a mora da compradora quanto à obtenção do financiamento e ao adimplemento de parcelas, influenciando na convicção judicial;

b) 485, VI, do CPC, porquanto o acórdão afastou a ilegitimidade ativa de FÁBIO BELFORT MARINHO apesar de inexistir vínculo contratual com a recorrente, devendo o feito ser extinto sem resolução de mérito em relação a ele;

c) 189, Lei n. do CC, visto que a pretensão nasce com a violação do direito na data originalmente prevista para a entrega das chaves, o que atrai a contagem prescricional desde então;

d) 206, § 3, V, do CC, porque o prazo trienal de prescrição para reparação civil não se suspende ou se desloca pela cláusula de tolerância contratual, devendo o termo inicial observar o princípio da *actio nata*;

e) 402, do CC, porquanto é indevida a atualização monetária desde cada desembolso quando inexistente ato ilícito naquelas datas, devendo a correção observar o efetivo prejuízo;

f) 475, do CC, visto que o inadimplemento da compradora autoriza a resolução contratual ou a exceção do contrato não cumprido;

g) 476, do CC, porque, em contrato bilateral, não pode a compradora exigir o cumprimento da obrigação de entrega antes de cumprir a sua prestação;

h) 240, caput, do CPC, visto que a constituição em mora do devedor ocorre com a citação válida, devendo juros e correção monetária incidir a partir desse marco;

i) 397, parágrafo único, do CC, pois, não havendo termo, a mora se constitui por interpelação judicial, reforçando que juros e correção devem incidir desde a citação e, ao final.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça quanto: i) ao cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova oral requerida oportunamente para comprovar fatos constitutivos/modificativos (AgInt no AREsp 770.037/SP; AgInt no AREsp 1.987.519/SP) (fls. 521-522); ii) à configuração de dano moral pelo mero atraso na entrega do imóvel, sem circunstâncias excepcionais (AgRg no AREsp 570.086/PE; AgInt no REsp 1.942.812/RJ; AgInt no AgInt no AREsp 2.159.987/BA; AgInt no AREsp 2.034.823/PR) .

Requer o provimento do recurso para reconhecer a ilegitimidade ativa de FÁBIO BELFORT MARINHO e extinguir a ação, sem resolução do mérito, em relação a ele. Requer-se, ainda, o provimento do recurso para declarar a nulidade da sentença por cerceamento de defesa e determinar a reabertura da instrução. Requer, também, o provimento do recurso para reconhecer a prescrição trienal e extinguir o feito com resolução do mérito. Por fim, requer-se o provimento do recurso para afastar a responsabilidade civil da recorrente e julgar improcedentes os pedidos de indenização por danos materiais e morais.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 548-550).

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de revisional de contrato c/c indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou lucros cessantes pela não fruição do imóvel no período de atraso, aplicação de multa contratual, devolução da comissão de corretagem e indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento de danos morais de R\$ 7.500,00 para cada autor, com correção monetária e juros nos termos do art. 406 do Código Civil, e ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% do valor do contrato entre 30/03/2011 e 27/10/2011, com correção a partir de cada desembolso e juros desde a citação, além de fixar sucumbência recíproca, custas rateadas e honorários de 10% do valor da condenação.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, não conheceu do recurso adesivo dos autores por intempestividade, conheceu e negou provimento ao agravo retido, rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa e negou provimento à apelação da ré, majorando os honorários para 12% do valor da condenação.

I - Da alegada violação aos arts. 369 e 485, VI, do CPC

O recorrente sustenta, em síntese, que houve cerceamento de defesa, porque o Juízo de primeiro grau indeferiu a produção de prova oral requerida para demonstrar a mora da compradora quanto à obtenção do financiamento e ao adimplemento de parcelas contratuais, o que, segundo afirma, influiria diretamente na convicção judicial acerca da responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel. Aduz, ainda, violação ao art. 485, VI, do CPC, por entender que o Tribunal de origem afastou indevidamente a ilegitimidade ativa de Fábio Belfort Marinho, apesar

de inexistir vínculo contratual direto entre ele e a recorrente, razão pela qual o feito deveria ser extinto sem resolução do mérito em relação a esse autor.

As alegações não merecem prosperar.

Quanto ao alegado cerceamento de defesa, o Tribunal de origem consignou expressamente que a controvérsia poderia ser solucionada com base nos elementos já constantes dos autos, reputando desnecessária a produção de prova oral. Consta do acórdão que *“Indefiro o pedido de prova oral requerido pelo réu, uma vez que se trata de matéria exclusivamente de direito, nos termos do artigo 400, incisos I e II, do CPC”* (fls. 505). Em seguida, ao examinar a preliminar em sede de apelação, registrou que *“coaduno com a conclusão do douto julgador de primeiro grau, uma vez que se trata o feito de matéria que pode ser decidida pelo próprio direito, sendo despicienda a produção de prova oral para tanto”* (fls. 505).

O acórdão ainda deixou claro que a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel foi reconhecida a partir da análise dos documentos contratuais e das datas pactuadas e efetivamente cumpridas, não havendo julgamento por ausência de prova, mas por valoração do conjunto probatório já produzido.

Nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC, compete ao magistrado, como destinatário da prova, decidir sobre a sua necessidade, podendo indeferir aquelas que considerar inúteis, irrelevantes ou meramente protelatórias. O juízo de origem concluiu que os documentos acostados aos autos eram aptos a suficientes para o julgamento da causa, de modo que não há nulidade a ser reconhecida.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELAR DE SUSTAÇÃO DE PROTESTO COM PEDIDO LIMINAR. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. CHEQUE. CIRCULAÇÃO. OBRIGAÇÃO DO EMITENTE. DECISÃO DE ACORDO COM A

JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de outras provas. Cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias. Precedentes.

2. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que, ‘Sendo o cheque título de crédito regido pelos princípios cambiários da autonomia, abstração e inoponibilidade das exceções pessoais, seu emitente se obriga perante o portador da cártula colocada em circulação, mesmo que não tenha celebrado negócio jurídico com ele’ (AgInt nos EDcl no REsp 1.575.781/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/2/2020, DJe de 26/2/2020).

3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.803.789/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, grifos acrescidos.)

No tocante à alegada ilegitimidade ativa de Fábio Belfort Marinho, a Corte estadual afastou a tese com fundamento na existência de interesse jurídico na demanda, consignando que “*independentemente da relação jurídica material, parte legítima é aquela que, no desate da lide, suportará os efeitos da sentença*” (fls. 503/504). Destacou, ainda, que a legitimidade decorre do envolvimento no conflito de interesses submetido ao Judiciário, mantendo a decisão que reconheceu a legitimidade do referido autor para figurar no polo ativo da ação (fls. 503/504).

A pretensão recursal, portanto, demanda a revisão das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, tanto no que se refere à suficiência do acervo probatório para o julgamento da causa quanto à configuração da legitimidade ativa à luz das circunstâncias concretas do caso.

Para se concluir que a prova oral era indispensável ou que Fábio Belfort Marinho não detinha legitimidade para integrar o polo ativo seria necessário

reexaminar o contexto probatório e a relação jurídica delineada nos autos, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim sendo, inviável a revisão dessas conclusões na instância especial, à luz do óbice da Súmula 7 do STJ.

III - Da alegada violação ao art. 189, Lei n. do CC e ao art. 206, § 3, V, do CC

O recorrente sustenta que a pretensão indenizatória teria nascido na data originalmente prevista para a entrega das chaves, devendo o prazo prescricional ser contado desde então, à luz do art. 189 do Código Civil, bem como que se aplicaria o prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil, por se tratar de reparação civil, sendo indevida a consideração da cláusula de tolerância contratual para o termo inicial da prescrição.

As alegações não merecem prosperar.

O Tribunal de origem consignou, de forma expressa, que o marco inicial da contagem do prazo prescricional deve observar o prazo contratualmente ajustado para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância. Registrou-se que “*o prazo prescricional subordina-se ao princípio da actio nata, de modo que o prazo trienal é contado do esgotamento total do prazo para entrega, incluindo-se o prazo de carência de 120 (cento e vinte) dias úteis previsto no contrato*”, concluindo que “*uma vez que o prazo para entrega do imóvel se esgotou em 17 de março de 2011, a prescrição se operaria em 17 de março de 2014, entretanto, o presente feito foi ajuizado antes, motivo pelo qual houve a interrupção da prescrição*”.

Tal entendimento encontra amparo na jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual a mora do vendedor somente se caracteriza após o esgotamento do

prazo contratual, incluída a cláusula de tolerância válida, não sendo possível reconhecer atraso antes desse marco. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA NÃO CONFIGURADO NA HIPÓTESE. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. RETENÇÃO DE PARCELAS PAGAS. LEGALIDADE. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Ação de rescisão contratual com devolução de quantias pagas.
2. 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 dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC /15.
3. **A interposição de ação de rescisão de contrato antes do término do prazo de tolerância se deu exclusivamente por escolha da adquirente, não podendo ser utilizado como fundamento do pedido inicial o atraso na entrega da obra cujo prazo não havia se exaurido.**
4. **Em que pese uma das justificativas da agravante para a rescisão do contrato ter sido o atraso na entrega da obra, na data da propositura da ação não havia transcorrido o prazo contratual estabelecido como de tolerância, impossibilitando o julgamento da rescisão sob essa ótica.**
5. “Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratempos” (REsp 1.582.318/RJ, 3ª Turma, DJe de 21/09/2017).
- [...]
9. Agravo conhecido. Recurso especial, em juízo de retratação e novo julgamento, parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido. Decisão monocrática reconsiderada. Prejudicada a análise do agravo interno. (AgInt no AgInt no AREsp 1.644.843/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 24/09/2020.)

Por fim, para infirmar a conclusão do Tribunal de origem acerca da inocorrência da prescrição, seria imprescindível o reexame das cláusulas contratuais relativas ao prazo de entrega e à tolerância, bem como das datas efetivas de entrega do imóvel e de propositura da demanda, providência que demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório e a interpretação do contrato, vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, inviável o conhecimento do recurso quanto aos artigos mencionados.

IV - Da alegada violação ao art. 402, do CC

O recorrente sustenta que seria indevida a incidência de correção monetária desde cada desembolso, ao argumento de que não haveria ato ilícito nas datas dos pagamentos, devendo a atualização observar apenas o efetivo prejuízo, em momento posterior.

O recurso não merece conhecimento nesse ponto.

O acórdão recorrido fixou o termo inicial da correção monetária em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, segundo a qual, em hipóteses de inadimplemento contratual decorrente de atraso na entrega de empreendimento imobiliário, a correção monetária das parcelas a serem restituídas incide desde a data de cada desembolso, enquanto os juros de mora fluem a partir da citação. Tal orientação decorre do entendimento de que a correção monetária não constitui penalidade, mas mero mecanismo de recomposição do valor real da moeda, preservando o poder aquisitivo das quantias pagas. Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO). AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE

SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA N. 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO E DATA DO DESEMBOLSO, RESPECTIVAMENTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. **Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso.** (AREsp 2.872.991/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 08/05/2025 - grifos acrescidos)

Verifica-se, portanto, que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem encontra-se em plena harmonia com a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, atraindo, por conseguinte, a incidência do óbice previsto na Súmula 83/STJ.

V - Da alegada violação aos arts. 475 e 476, do CPC

O recorrente sustenta que a compradora teria incorrido em inadimplemento contratual, notadamente quanto à obtenção do financiamento e ao pagamento de parcelas ajustadas, circunstância que autorizaria a resolução do contrato, nos termos do art. 475 do Código Civil, ou, ao menos, a aplicação da exceção do contrato não cumprido, prevista no art. 476 do mesmo diploma legal, afastando-se a caracterização de mora da construtora e, por consequência, a sua responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel.

As alegações não merecem prosperar.

O Tribunal de origem, a partir da análise do contrato e do conjunto probatório, afastou a tese de inadimplemento da compradora e reconheceu a mora da construtora quanto à entrega do imóvel. Consta do acórdão que *“ficou demonstrado que o prazo para a entrega do apartamento adquirido pelos autores era 30/09/2010,*

admitida a tolerância de 120 dias, de modo que a entrega deveria se dar até 30/03/2011, contudo tal prazo não foi observado” e que “não restou comprovado que o atraso das obras se deu por culpa da parte autora ou por caso fortuito ou força maior”. Em igual sentido, registrou-se que a responsabilidade da ré decorreu do inadimplemento do prazo contratual de entrega, reconhecendo-se o direito dos autores às indenizações cabíveis (fls. 507-508).

Dessa forma, a conclusão alcançada pelo Tribunal local no sentido de que não houve inadimplemento da compradora, mas sim da construtora, resulta da valoração das provas constantes dos autos e da interpretação das cláusulas contratuais que disciplinam as obrigações recíprocas das partes.

Para acolher a tese recursal de aplicação dos arts. 475 e 476 do Código Civil, seria imprescindível infirmar tais premissas, mediante o reexame do conteúdo do contrato e das circunstâncias fáticas relacionadas ao cumprimento das obrigações por cada contratante.

Tal providência é vedada em sede de recurso especial, porquanto implica a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, o recurso não também pode ser conhecido quanto a esse ponto.

VI - Da alegada violação ao art. 240, caput, do CPC e ao 397, parágrafo único, do CC

O recorrente sustenta que a constituição em mora somente se daria com a citação válida, nos termos do art. 240, caput, do CPC, bem como que, inexistindo

termo certo, a mora dependeria de interpelação judicial, à luz do art. 397, parágrafo único, do Código Civil, razão pela qual os juros e a correção monetária não poderiam incidir em momento anterior a esse marco.

As alegações não merecem conhecimento.

Conforme já assentado nos itens anteriores, o acórdão recorrido fixou corretamente o termo inicial da correção monetária a partir da data de cada desembolso, em conformidade com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, segundo a qual a correção monetária deve incidir desde o momento em que houve o efetivo pagamento das parcelas, a fim de preservar o valor real da moeda.

Nesse contexto, a invocação dos arts. 240, caput, do CPC e 397, parágrafo único, do Código Civil não tem o condão de afastar o critério adotado pelo Tribunal de origem quanto à correção monetária, já reconhecido como legítimo e alinhado à orientação do Superior Tribunal de Justiça. A constituição em mora pela citação é relevante para o termo inicial dos juros moratórios, mas não interfere na definição do marco inicial da correção monetária das parcelas a serem restituídas, que se vincula ao efetivo desembolso.

Ressalte-se, ademais, que falta interesse recursal quanto à fixação da mora a partir da citação, porquanto esse foi exatamente o entendimento aplicado pelo acórdão recorrido, que determinou a incidência dos juros moratórios desde a citação, não havendo, portanto, sucumbência da parte recorrente nesse particular.

Assim, uma vez já reconhecido que a correção monetária deve incidir desde a data de cada pagamento realizado, e ausente interesse recursal quanto ao termo inicial da mora, inviável o conhecimento do recurso nesse ponto.

VII - Do alegado dissídio jurisprudencial

Verifica-se, de início, que o recorrente não procedeu ao indispensável cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os julgados paradigmas, limitando-se à transcrição de ementas e trechos isolados, sem demonstrar, de forma clara e objetiva, a identidade das situações fáticas e a oposição entre as teses jurídicas adotadas, em afronta ao disposto nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Além disso, não se evidencia a necessária similitude fática entre os casos confrontados. Os precedentes indicados tratam de hipóteses em que a improcedência decorreu da ausência de prova indevidamente indeferida ou em que se discutia dano moral em contextos específicos, ao passo que, no caso concreto, o Tribunal de origem reconheceu a suficiência do conjunto probatório existente e caracterizou a responsabilidade da construtora a partir das particularidades da relação contratual e do atraso verificado na entrega do imóvel.

A ausência de identidade entre as situações examinadas impede o reconhecimento do dissídio, pois a divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial pressupõe não apenas a oposição de entendimentos jurídicos, mas também a equivalência das premissas fáticas que lhes dão suporte, o que não se verifica na espécie.

Desse modo, inexistente cotejo analítico e ausente similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados, não se conhece do dissídio jurisprudencial suscitado.

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

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

É o voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.106.675 / MG

Número Registro: 2023/0394653-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0024140664657 06646570220148130024 10024140664657001 24140664657 6646570220148130024
10024140664657003 10024140664657002

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA CANÇADO RIBEIRO LTDA

ADVOGADOS : TRISTÃO TAVARES SANTOS - MG079713

LETÍCIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA - MG086472

DIEGO DE SOUSA PUGAS - MG188383

RECORRIDO : FABIO BELFORT MARINHO

RECORRIDO : FERNANDA DIAS DE FIGUEIREDO

ADVOGADO : DANIEL BALIZA DIAS - MG121066

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026