



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2535905 - RJ (2023/0398473-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : AG CONSTRUÇOES E SERVICOS S/A
AGRAVADO : SERGIO MURILO DE PAIVA WANDERLEY
AGRAVADO : LUCIANA DE PAULA GUIMARAES WANDERLEY
ADVOGADO : ALEXANDRE VICTORINO DE OLIVEIRA - RJ098176
INTERES. : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, LEGITIMIDADE PASSIVA, DANO MORAL, FORTUITO INTERNO E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória com pedidos de entrega das chaves com *habite-se*, lucros cessantes, juros de mora, danos materiais e morais, devolução de taxa de corretagem e IPTU. O valor da causa é de R\$ 12.921,00.
3. A sentença julgou parcialmente procedente a demanda para condenar as rés solidariamente à entrega das chaves, ao pagamento de lucros cessantes, juros de mora contratuais e dano moral.
4. O acórdão recorrido apenas afastou a aplicação do CDC, mantendo a condenação e os ônus de sucumbência.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se há ilegitimidade passiva por atuação como mera interveniente incorporadora (art. 485, IV e VI, do CPC); (ii) saber se houve caso fortuito ou força maior a justificar a prorrogação do prazo (arts. 393 e 927 do CC); (iii) saber se é indevido o dano moral por inexistência de violação de direito da personalidade (art. 186 do CC); (iv) saber se há sucumbência recíproca com distribuição proporcional dos ônus (art. 86, *caput*, parágrafo único, do CPC); e

(v) saber se há dissídio jurisprudencial quanto à não configuração de dano moral pelo simples inadimplemento contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a pretensão demandaria interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que obsta a análise dos pontos relativos à legitimidade passiva, fortuito/força maior, dano moral e sucumbência.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

8. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea *a* impede a apreciação do recurso pela alínea *c* sobre os mesmos temas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório em recurso especial. 2. A ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, prejudica o dissídio jurisprudencial. 3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede a análise do recurso pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal sobre o mesmo tema”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, IV e VI, 86, *caput* e parágrafo único, 1.029, § 1º, e 85, § 11, § 2º; CC, arts. 393, 927 e 186; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2535905 - RJ (2023/0398473-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : AG CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS S/A
AGRAVADO : SERGIO MURILO DE PAIVA WANDERLEY
AGRAVADO : LUCIANA DE PAULA GUIMARAES WANDERLEY
ADVOGADO : ALEXANDRE VICTORINO DE OLIVEIRA - RJ098176
INTERES. : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, LEGITIMIDADE PASSIVA, DANO MORAL, FORTUITO INTERNO E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória com pedidos de entrega das chaves com *habite-se*, lucros cessantes, juros de mora, danos materiais e morais, devolução de taxa de corretagem e IPTU. O valor da causa é de R\$ 12.921,00.
3. A sentença julgou parcialmente procedente a demanda para condenar as rés solidariamente à entrega das chaves, ao pagamento de lucros cessantes, juros de mora contratuais e dano moral.
4. O acórdão recorrido apenas afastou a aplicação do CDC, mantendo a condenação e os ônus de sucumbência.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se há ilegitimidade passiva por atuação como mera interveniente incorporadora (art. 485, IV e VI, do CPC); (ii) saber se houve caso fortuito ou força maior a justificar a prorrogação do prazo (arts. 393 e 927 do CC); (iii) saber se é indevido o dano moral por inexistência de violação de direito da personalidade (art. 186 do CC); (iv) saber se há sucumbência recíproca com distribuição proporcional dos ônus (art. 86, *caput*, parágrafo único, do CPC); e (v) saber se há dissídio jurisprudencial quanto à não configuração de dano moral pelo simples inadimplemento contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a pretensão demandaria interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que obsta a análise dos pontos relativos à legitimidade passiva, fortuito/força maior, dano moral e sucumbência.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

8. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea *a* impede a apreciação do recurso pela alínea *c* sobre os mesmos temas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório em recurso especial. 2. A ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, prejudica o dissídio jurisprudencial. 3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede a análise do recurso pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal sobre o mesmo tema”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, IV e VI, 86, *caput* e parágrafo único, 1.029, § 1º, e 85, § 11, § 2º; CC, arts. 393, 927 e 186; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AG CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e da prejudicialidade do dissídio jurisprudencial ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 1.172-1.183.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória.

O julgado foi assim ementado (fls. 974-975):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. Preliminar de ilegitimidade passiva que não se acolhe. Atuação em conjunto com o primeiro réu, com atividades estruturadas visando a alienação onerosa das unidades do empreendimento, o que enseja a responsabilidade solidária, não por se tratar de relação de consumo, mas por força das normas contidas no art. 29 c/c 31, §3º da Lei 4.591/64. Constatação de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária do imóvel e inadimplência confessada de atraso de entrega pela parte ré sob argumento de ocorrência e caso fortuito ou força maior. Exclusão de responsabilidade que se rejeita. Teoria do risco do empreendimento, não tem o condão de afastar a responsabilidade do fornecedor, visto que inerente à atividade típica de construção. Precedentes jurisprudenciais deste Tribunal de Justiça. Ademais, inexistente nos autos qualquer elemento probatório que viesse a corroborar com tal assertiva, ônus que cabia a parte demandada, ao teor do artigo 373, II do CPC. Por outro lado, a parte ré descumpriu com suas obrigações contratuais de entrega do imóvel até agosto/2011, pois restou incontroverso que a entrega do imóvel ocorreu em 05/12/2013. Dano moral configurado diante da frustração e os prejuízos oriundos do atraso para entrega completa da unidade imobiliária, ocasionando problemas que ultrapassaram o mero aborrecimento do cotidiano. Valor arbitrado em R\$ 8.000,00 para cada autor que se conserva, por bem atender aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Precedentes do TJRJ. Conhecimento e parcial provimento do recurso.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

1.022):

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. Afirmação de omissão quanto a perda do objeto da obrigação de entrega das chaves do imóvel e ausência de fundamentação do dano extrapatrimonial. Insatisfação da parte embargante que não merece acolhimento. A ocorrência de eventual perda do objeto da obrigação indicada deve ser analisada na eventual fase de cumprimento de sentença, em vista da multa cominatória fixada. Dano moral que restou devidamente fundamentado e fixado em observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. O fato de não terem sido acolhidos os argumentos invocados pela parte embargante não configura mácula, a ensejar o acolhimento dos aclaratórios. A irresignação com o resultado do julgamento deve ser manejada pela via processual adequada. Os embargos, conforme visto, não se prestam para tal fim. A simples pretensão de revisão do julgado, mesmo mascarada com o véu do prequestionamento, não pode ser acolhida. Prequestionamento que já se considera alcançado nos termos do art. 1.025 do NCPC. Enunciados 52 e 172 da Súmula deste TJERJ. Recurso conhecido e não provido.

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

a) 485, IV e VI, do Código de Processo Civil, sustentando sua ilegitimidade passiva por ser mera interveniente incorporadora, isenta de qualquer responsabilidade;

b) 393 e 927 do Código Civil, pois o prazo foi prorrogado por força maior e caso fortuito, como chuvas intensas, terreno acidentado e embargos ambientais;

c) 186 do Código Civil, já que inexistente dano moral por ausência de violação de direito da personalidade, sendo inadmissível presumir dano moral apenas por suposto inadimplemento contratual;

d) 86, *caput*, parágrafo único, do Código de Processo Civil, porquanto a sucumbência é recíproca, com distribuição proporcional dos ônus.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento indicado nos paradigmas referidos, todos do Superior Tribunal de Justiça, quanto à não configuração do dano indenizável pelo simples inadimplemento contratual.

Requer o provimento do recurso para cassação do acórdão recorrido ou apreciação direta do mérito, a fim de que se reconheça a ilegitimidade passiva, se afastem os danos morais, se aplique a sucumbência recíproca e se julguem improcedentes os pedidos.

Contrarrazões às fls. 1.112-1.129.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenizatória em que a parte autora pleiteou entrega das chaves com *habite-se* definitivo, condenação a lucros cessantes, juros de mora, danos materiais e dano moral, além de devolução de taxa de corretagem e IPTU. O valor da causa é de R\$ 12.921,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés solidariamente à entrega das chaves, ao pagamento de lucros cessantes, juros de mora contratuais e dano moral de R\$ 8.000,00 para cada autor, com custas e honorários de 10%.

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença apenas para afastar o Código de Defesa do Consumidor, mantendo os demais termos, inclusive a condenação a danos morais e sucumbência.

No recurso especial, a parte recorrente alega ilegitimidade passiva (art. 485, IV e VI, do CPC); ocorrência de caso fortuito ou de força maior (arts. 393 e 927 do CC); inexistência de dano moral (art. 186 do CC); e sucumbência recíproca (art. 86, *caput*, parágrafo único, do CPC).

O acórdão recorrido concluiu pela legitimidade passiva e pela responsabilidade solidária do incorporador; reconheceu fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento, e ausência de comprovação de excludentes, com mora na entrega; assentou a configuração do dano extrapatrimonial pela frustração relevante decorrente do atraso, superando o mero inadimplemento; e manteve os ônus de sucumbência.

Aplica-se ao caso os óbices da Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a revisão das conclusões adotadas pela Corte de origem envolveria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Quanto à divergência jurisprudencial, registre-se que, para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio

jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ.

Não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

Ademais, a imposição do óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% 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 e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.535.905 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0398473-5

Número de Origem:

00259014420148190205 202324508031

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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

AGRAVANTE : AG CONSTRUCOES E SERVICOS S/A

AGRAVADO : SERGIO MURILO DE PAIVA WANDERLEY

AGRAVADO : LUCIANA DE PAULA GUIMARAES WANDERLEY

ADVOGADO : ALEXANDRE VICTORINO DE OLIVEIRA - RJ098176

INTERES. : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de dezembro de 2025