# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2544282 - BA (2024/0005745-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)** |
| AGRAVANTE | : | GUSTAVO CUNHA PRAZERES |
| ADVOGADO | : | GUSTAVO CUNHA PRAZERES (EM CAUSA PRÓPRIA) - BA022118 |
| AGRAVADO | : | VILA LAURA EMPREENDIMENTOS LTDA. |
| AGRAVADO | : | HOLTZ ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534 |
| | | PHILIPPE MACHADO GOMES - BA049994 |
| | | MATHEUS VINÍCIUS CORREA CAVALCANTI - BA055251 |

**EMENTA**

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial e não conheceu do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ e do alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência desta Corte quanto à validade da cláusula de tolerância de 180 dias (Súmula 83/STJ).

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve omissão ou negativa de prestação jurisdicional apta a violar os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; (ii) saber se é indevida a aplicação conjunta das Súmulas 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ; (iii) saber se a controvérsia comporta exame exclusivamente jurídico capaz de afastar os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ; e (iv) saber se a alegação de propaganda enganosa pode ser reconhecida sem reexame do acervo fático-probatório.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

4. Afasta-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou de modo claro e suficiente os pontos essenciais, não havendo omissão, contradição ou deficiência de

**Documento eletrônico VDA58167130 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 01/07/2026 17:32:19**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 30e47528-9234-45ce-959f-01fc33b0a37e**

fundamentação nos termos dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

5. Admite-se a aplicação conjunta das Súmulas 5/STJ e 7/STJ com a Súmula 83/STJ: os dois primeiros enunciados vedam a reinterpretação contratual e o reexame de provas, enquanto o terceiro constata, pela leitura do acórdão, a consonância da tese jurídica adotada com a jurisprudência consolidada.

6. A conclusão de inadimplemento das construtoras, o afastamento da mora do adquirente e a definição do marco de cumprimento da obrigação de entrega demandariam reinterpretação das cláusulas contratuais e reexame da cronologia e das diligências probatórias, atraindo os óbices das Súmulas 5/ STJ e 7/STJ.

7. O reconhecimento da validade da cláusula de tolerância de 180 dias e da conclusão tempestiva do empreendimento alinha-se ao entendimento desta Corte, incidindo a Súmula 83/STJ para confirmar a correção da orientação jurídica adotada na origem.

8. A alegação de propaganda enganosa fundada em material publicitário com ressalva gráfica pressupõe incursão sobre elementos fático-probatórios e exame do teor e disposição do material, providência vedada pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não pode ser aferido sem similitude fática, cuja verificação exigiria exatamente o reexame das premissas fáticas e contratuais fixadas, obstado pelas Súmulas 5/ STJ e 7/STJ.

**IV. DISPOSITIVO**

10. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

**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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

**Documento eletrônico VDA58167130 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 01/07/2026 17:32:19**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 30e47528-9234-45ce-959f-01fc33b0a37e**

**AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2544282 - BA (2024/0005745-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)** |
| AGRAVANTE | : | GUSTAVO CUNHA PRAZERES |
| ADVOGADO | : | GUSTAVO CUNHA PRAZERES (EM CAUSA PRÓPRIA) - BA022118 |
| AGRAVADO | : | VILA LAURA EMPREENDIMENTOS LTDA. |
| AGRAVADO | : | HOLTZ ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534 |
| | | PHILIPPE MACHADO GOMES - BA049994 |
| | | MATHEUS VINÍCIUS CORREA CAVALCANTI - BA055251 |

**EMENTA**

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial e não conheceu do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ e do alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência desta Corte quanto à validade da cláusula de tolerância de 180 dias (Súmula 83/STJ).

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve omissão ou negativa de prestação jurisdicional apta a violar os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; (ii) saber se é indevida a aplicação conjunta das Súmulas 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ; (iii) saber se a controvérsia comporta exame exclusivamente jurídico capaz de afastar os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ; e (iv) saber se a alegação de propaganda enganosa pode ser reconhecida sem reexame do acervo fático-probatório.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

4. Afasta-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou de modo claro e suficiente os pontos essenciais, não havendo omissão, contradição ou deficiência de fundamentação nos termos dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39
Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0

5. Admite-se a aplicação conjunta das Súmulas 5/STJ e 7/STJ com a Súmula 83/STJ: os dois primeiros enunciados vedam a reinterpretação contratual e o reexame de provas, enquanto o terceiro constata, pela leitura do acórdão, a consonância da tese jurídica adotada com a jurisprudência consolidada.

6. A conclusão de inadimplemento das construtoras, o afastamento da mora do adquirente e a definição do marco de cumprimento da obrigação de entrega demandariam reinterpretação das cláusulas contratuais e reexame da cronologia e das diligências probatórias, atraindo os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

7. O reconhecimento da validade da cláusula de tolerância de 180 dias e da conclusão tempestiva do empreendimento alinha-se ao entendimento desta Corte, incidindo a Súmula 83/STJ para confirmar a correção da orientação jurídica adotada na origem.

8. A alegação de propaganda enganosa fundada em material publicitário com ressalva gráfica pressupõe incursão sobre elementos fático-probatórios e exame do teor e disposição do material, providência vedada pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não pode ser aferido sem similitude fática, cuja verificação exigiria exatamente o reexame das premissas fáticas e contratuais fixadas, obstado pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

**IV. DISPOSITIVO**

10. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

**RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator**: Cuida-se de agravo interno interposto por GUSTAVO CUNHA PRAZERES, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, a seu turno, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado (fls. 340-341, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE. AUSÊNCIA DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS NÃO CONFIGURADOS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Cinge-se a controvérsia em discutir a legalidade das cláusulas contratuais estabelecidas no contrato de promessa de compra e venda e sua suposta abusividade. 2. Compreende-se dos autos que as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de imóvel do empreendimento denominado “Acqua Marine Residências”, existindo um prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, ressalvada ainda a ocorrência de caso fortuito, força maior ou outros fatos extraordinários 3. Entende-se que, pelas cláusulas contratuais terem sido redigidas conforme o imposto pelo CDC (art. 54, §3º), não estão eivadas de ilegalidade por conferirem um prazo de tolerância na entrega do imóvel. Ademais, é comum em construções como a do caso concreto que se estabeleça tal prazo de tolerância. 4. A obra em questão foi concluída em

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

> 25/04/2012 conforme o Alvará de Habite-se (id. 11013826) e as chaves foram entregues no dia 27/08/2012, respeitando o prazo de 180 dias estabelecido, não havendo inadimplemento contratual. 5. A parte apelante alegou nos autos o descumprimento de diversas cláusulas de proteção ao consumidor sem especificá-las, ressaltando apenas a suposta ocorrência de propaganda enganosa, o que não foi possível constatar nas provas carreadas aos autos. 6. Sentença mantida. Recurso conhecido e não provido.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 399-406, e-STJ.

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente aponta violação aos arts. 854, 884 e 396 do Código Civil; 6º, 37 e 47 do Código de Defesa do Consumidor; 10, 11, 371 e 489 do Código de Processo Civil (fls. 539-564, e-STJ).

Sustenta, em síntese: inexistência de mora do recorrente e ilegalidade da cobrança de encargos moratórios (juros, correção e multa), por ser exigível o saldo remanescente apenas com a entrega das chaves e após a averbação do habite-se; prática de publicidade enganosa, com promessa de medidores individuais de água e gás não entregues, pleiteando reembolso dos gastos de instalação e danos morais; nulidade por falta de enfrentamento e fundamentação das teses e provas, por afronta aos arts. 10, 11, 371 e 489 do CPC, bem como possibilidade de revaloração da prova, afastando os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ (fls. 539-564, e-STJ).

Impugnação a fls. 671-678, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o recurso especial foi inadmitido (fls. 671-680, e-STJ).

Irresignada, a parte apresentou agravo em recurso especial (fls. 682-713, e-STJ).

Impugnação a fls. 714-724, e-STJ.

Em decisão monocrática da Presidência, a presidência não conheceu o agravo em recurso especial (fls. 738-753, e-STJ).

Irresignada, a parte apresentou agravo interno (fls. 738-753, e-STJ).

Impugnação a fls. 788-794, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 805-810, e-STJ), conheceu-se do agravo interno para conhecer o agravo em recurso especial e não conhecer do recurso especial, ante: a) incidência das Súmulas 7/STJ e 5/STJ, por exigir revolvimento do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais; b) acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ quanto à validade da cláusula de tolerância de 180 dias (Súmula 83/STJ).

Daí o presente agravo interno (fls. 738-753, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta, em síntese, a tempestividade do recurso; a contradição lógica da decisão ao aplicar simultaneamente as Súmulas 5/7 e 83/STJ; o dissídio jurisprudencial quanto ao marco que encerra a obrigação de entrega (averbação do habite-se versus mera expedição administrativa), com paradigmas do STJ e de Tribunais estaduais; a

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

possibilidade de revaloração jurídica de fatos incontroversos, afastando as Súmulas 5/STJ e 7/STJ; a negativa de prestação jurisdicional por omissões sobre a distinção entre expedição e averbação do habite-se e sobre cláusula contratual de exigibilidade condicionada à entrega das chaves; e a qualificação da publicidade enganosa como questão de direito.

Impugnação a fls. 788-794, e-STJ.

É o relatório.

**VOTO**

**O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator**:

O agravo interno não merece provimento.

1. Sustenta a parte agravante omissão e contradição no julgado. Aponta o agravante que a decisão monocrática agravada padece de contradição interna e fundamentação genérica, pois aplicou cumulativamente as Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior juntamente com a Súmula 83 do STJ.

Argumenta que, se este Tribunal está impedido de examinar as provas e as cláusulas do contrato, não poderia concluir que o acórdão de origem está em consonância com a jurisprudência dominante, o que exigiria o cotejo analítico inviabilizado pelas primeiras súmulas.

Aponta, ainda, que a menção à Súmula 83 se baseou exclusivamente em precedente sobre o prazo de tolerância de 180 dias, tema que alega não ser o cerne do recurso especial.

Sem razão o recorrente.

A aplicação concomitante dos referidos óbices sumulares é perfeitamente compatível e recorrente na atividade decisória desta Corte Superior.

A inadmissibilidade do recurso especial decorrente da necessidade de reexame de provas (Súmula 7) ou de interpretação contratual (Súmula 5) não impede a constatação, por meio da simples leitura do acórdão recorrido, de que a tese jurídica abstrata adotada na origem se alinha com os precedentes consolidados deste Tribunal (Súmula 83).

Nesse sentido:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E COISA JULGADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial por inexistência de violação dos arts. 489, 502, 505 e 1.022 do CPC, incidência das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ e deficiência argumentativa quanto à divergência.

2. A controvérsia decorre de agravo de instrumento contra decisão que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença por alegado excesso de execução, confirmando a regularidade dos cálculos conforme o título executivo.

3. A Corte de origem manteve a decisão de primeiro grau e assentou que os valores cobrados estavam dentro dos limites do título executivo judicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento dos limites da coisa julgada, com ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; (ii) saber se houve afronta à coisa julgada, prevista nos arts. 502 e 505 do CPC, por suposta ampliação indevida do quantum condenatório; e (iii) saber se é indevida a aplicação conjunta das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não há omissão ou negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou os pontos relevantes com fundamentação suficiente, inexistindo ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

6. A tese de afronta à coisa julgada não prospera: a compatibilidade dos cálculos com o título foi afirmada com base na análise técnica da Contadoria, e sua revisão demandaria reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a Súmula n. 7 do STJ; ademais, o acórdão está alinhado à jurisprudência desta Corte quanto ao uso da contadoria, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

7. É possível a aplicação conjunta das Súmulas n. 7 e 83 do STJ, pois são balizas complementares: a primeira obsta o revolvimento fático, e a segunda confirma a consonância do acórdão com a orientação pacificada desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as questões essenciais com motivação idônea, afastando a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC. 2.

A revisão da compatibilidade dos cálculos com o título executivo demanda reexame de provas, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ. 3.

Estando o acórdão alinhado à jurisprudência quanto ao uso da contadoria, incide a Súmula n. 83 do STJ. 4. É legítima a aplicação conjunta das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ, por traduzirem óbices complementares à admissibilidade do recurso".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489 § 1º, IV, 502, 505, 1.022 II, 1.021 § 4º, 932 III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017.

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

(AgInt no AREsp n. 2.449.911/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

Ademais, no caso em exame, a fundamentação não se revelou genérica ou desvinculada da controvérsia.

Uma vez constatado pelas instâncias ordinárias que a obra foi concluída dentro do prazo legal de tolerância e que não houve inadimplemento da construtora, a aplicação da Súmula 83/STJ decorre logicamente desse alinhamento jurídico, não havendo que se falar em vício de fundamentação da decisão monocrática.

Sendo assim, inexiste a dita contradição na decisão monocrática.

2. O agravante, ainda, imputa vício de fundamentação ao acórdão do Tribunal de origem, afirmando que a Corte baiana se omitiu e deixou de enfrentar dois argumentos cruciais deduzidos nos embargos de declaração: (a) a distinção jurídica entre a expedição administrativa do habite-se e a sua respectiva averbação na matrícula do imóvel para fins de viabilização do financiamento bancário; e (b) o teor da Cláusula IV.2 do contrato, que condicionaria a exigibilidade do saldo devedor à efetiva entrega das chaves.

O dever de fundamentação consagrado no artigo 489, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil exige que o órgão julgador exponha de forma clara e coerente os motivos que o levaram a decidir, enfrentando os argumentos deduzidos pelas partes que sejam capazes de influenciar diretamente no resultado da demanda. Nesse sentido:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.022 E 489, § 1º, IV, DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. DECISÃO DESFAVORÁVEL QUE NÃO SE CONFUNDE COM AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Agravo interno em que a parte sustenta afronta aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o Tribunal de origem teria deixado de apreciar questões relevantes suscitadas em embargos de declaração, configurando omissão e deficiência de fundamentação.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 2. A questão em discussão consiste em definir se o acórdão recorrido incorreu em omissão ou deficiência de fundamentação, apta a caracterizar violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> 3. A ofensa ao art. 1.022, II, do CPC configura-se quando o órgão julgador, provocado por embargos de declaração, deixa de suprir omissão sobre ponto relevante da controvérsia, cuja análise é indispensável à adequada prestação jurisdicional.

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

> 4. O art. 489, § 1º, IV, do CPC impõe dever de fundamentação qualificada, não se considerando fundamentada a decisão que deixa de enfrentar argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.
>
> 5. Não há violação aos referidos dispositivos quando o Tribunal de origem aprecia a controvérsia de forma clara, motivada e suficiente, enfrentando os pontos essenciais ao deslinde da causa, ainda que não mencione expressamente todos os argumentos suscitados pelas partes.
>
> 6. A jurisprudência do STJ afasta a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando inexistentes omissão, obscuridade ou contradição aptas a macular o julgado (AgInt no AREsp 2.441.987/DF;
>
> AgInt no REsp 1.899.000/SP).
>
> 7. Não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação (AgInt no AREsp 2.746.371/PE).
>
> 8. Constatada a existência de pronunciamento expresso e suficiente acerca das questões reputadas omissas, eventual inconformismo da parte refere-se ao mérito da decisão, e não à sua validade formal.
>
> IV. DISPOSITIVO
>
> 9. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no REsp n. 2.242.010/TO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.)

No caso concreto, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia decidiu a lide de maneira completa e estruturada.

A Corte de origem examinou as provas dos autos e o instrumento contratual, assentando expressamente que o empreendimento foi finalizado dentro do prazo regulamentar e que as chaves foram disponibilizadas em conformidade com as regras pactuadas.

Ao concluir que a expedição do habite-se e a imissão na posse ocorreram regularmente, sem inadimplemento das construtoras, o Tribunal local considerou de forma lógica que eventuais atrasos na liberação de valores de financiamento decorreram de inércia ou conduta imputável ao próprio adquirente, e não a entraves registrais de responsabilidade das rés.

O não acolhimento da tese do comprador sobre a indispensabilidade da averbação prévia ou a interpretação diversa da Cláusula IV.2 não caracteriza omissão, mas sim julgamento contrário aos interesses da parte recorrente. Portanto, inexistindo vício de fundamentação ou omissão tanto na decisão monocrática deste Relator quanto no acórdão do Tribunal de origem, rejeitam-se as alegações de violação ao artigo 489 do Código de Processo Civil.

3. A parte autora suscita a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ, já que a matéria controvertida seria incontroversa e exclusivamente jurídica.

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

3.1. Sustenta que o Tribunal de origem adotou definição jurídica equivocada (expedição do habite-se como marco de cumprimento da obrigação de entrega) e, a partir dela, derivou a conclusão de mora do comprador, que tal operação constitui tese jurídica rotulada como constatação fática, insuscetível de proteção pela Súmula 7/STJ e que a mesma lógica se aplica à Súmula 5/STJ, pois não se pede a reinterpretação do contrato, mas o controle da legalidade da estipulação já interpretada à luz de normas cogentes.

A Corte estadual, soberana na análise das provas e das cláusulas contratuais, examinou o conteúdo das disposições contidas no instrumento firmado entre os litigantes, com destaque para as cláusulas XII.1, IV.2 e IX, e firmou a premissa de que a exigibilidade do saldo remanescente estava atrelada à conclusão das obras, marco este atingido com a regular expedição do habite-se em 25/04/2012.

Verificou-se, ademais, que a entrega física das chaves ocorreu em 27/08/2012, respeitando integralmente a cronologia contratual e o prazo de tolerância de 180 dias, de modo que não restou configurada a mora das construtoras.

Apontou, ainda, a decisão que eventual atraso na liberação do financiamento decorreu de conduta imputável ao próprio comprador.

Dessa forma, para que este Superior Tribunal de Justiça possa rever tais conclusões e assentar que houve inadimplemento das construtoras apto a afastar a mora do adquirente, far-se-ia indispensável a reinterpretação das cláusulas contratuais que disciplinam o pagamento e a obtenção do financiamento, bem como o reexame do acervo probatório pertinente à cronologia dos atos e às diligências efetuadas para a liberação do crédito bancário.

Tal providência encontra vedação absoluta nas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior, as quais obstam a rediscussão das premissas fáticas e contratuais soberanamente delineadas pelas instâncias ordinárias.

Desse modo, impõe-se a manutenção da decisão monocrática.

3.2. Ainda, o agravante defende que a alegação de propaganda enganosa relacionada à publicidade de medidores individuais de água e gás dispensa o reexame do acervo probatório, porquanto a existência do panfleto de divulgação seria fato incontroverso nos autos.

Sustenta que o Tribunal de origem deu qualificação jurídica equivocada ao estender a aplicação de uma ressalva representada por asterisco a itens que não estavam abrangidos graficamente pela observação limitativa.

A conclusão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia quanto à inexistência de propaganda enganosa pautou-se na análise dos elementos fáticos coligidos ao processo.

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

A Corte de origem consignou expressamente que o material publicitário apresentado pelo adquirente continha a indicação clara, mediante asterisco, de que o sistema de medição individualizada consistia em "tubulação seca", circunstância que afasta a alegação de promessa de entrega dos aparelhos medidores instalados sem custos adicionais.

Desconstituir o entendimento do Tribunal local para reconhecer que o informativo publicitário induziu o consumidor em erro exigiria, necessariamente, a incursão sobre as provas documentais dos autos, notadamente o panfleto e as demais peças informativas, de modo a confrontar a disposição gráfica e textual das ressalvas.

Essa atividade de cognição fática é vedada a este Tribunal Superior em sede de recurso especial, haja vista o óbice imposto pelo enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

> DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROPAGANDA ENGANOSA. REEXAME DE PROVAS. RECURSO NÃO CONHECIDO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto por consumidora em ação de indenização por danos morais contra incorporadoras, alegando entrega de apartamento com características diversas do modelo decorado exibido no momento da aquisição, incluindo defeitos de acabamento e ausência de preparação para ar condicionado.
>
> 2. O Tribunal de Justiça de São Paulo reformou a sentença de procedência, concluindo que a unidade habitacional foi entregue em conformidade com o projeto e o memorial descritivo, conforme atestado pela perícia, e que a apresentação do apartamento decorado não gerou efeitos vinculantes ao fornecedor. Entendeu-se que não houve infração contratual, propaganda enganosa ou danos extrapatrimoniais que justificassem a reparação civil.
>
> 3. Embargos de declaração opostos pela autora foram rejeitados, sob a fundamentação de que os temas questionados já haviam sido devidamente analisados e que a perícia afastou a tese de violação contratual e publicidade enganosa.
>
> II. Questão em discussão
>
> 4. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos relacionados à prática de propaganda enganosa e ao dever de informação; e (II) saber se a entrega de apartamento diverso do modelo decorado exibido no momento da aquisição configura descumprimento contratual e prática de propaganda enganosa, ensejando indenização por danos morais.
>
> III. Razões de decidir
>
> 5. O dever de fundamentação do órgão julgador se limita à indicação do direito aplicável para solucionar a controvérsia, sendo suficiente a motivação que afasta as teses formuladas, sem necessidade de refutação minuciosa de todos os argumentos apresentados.
>
> 6. A análise do mérito da controvérsia revela que a questão é de natureza fático-probatória, sendo inviável o reexame de provas e cláusulas contratuais em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

7. A perícia técnica concluiu que o imóvel foi entregue em conformidade com o projeto e memorial descritivo, não havendo infração contratual, propaganda enganosa ou danos extrapatrimoniais que justifiquem a reparação civil.

8. A apresentação do apartamento decorado não gerou efeitos vinculantes ao fornecedor, sendo insuficiente para configurar ofensa à honra, dignidade ou psique do consumidor.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.562.441/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.)

4. O agravante alega que a decisão monocrática aplicou de forma inadequada o óbice da Súmula 83/STJ, ao se amparar em precedente que trata unicamente da validade do prazo de tolerância de 180 dias, matéria que, segundo afirma, não constitui o cerne da sua insurgência recursal.

A aplicação do entendimento consolidado desta Corte Superior visa resguardar a coerência do sistema judicial e a segurança jurídica. O acórdão recorrido, ao validar a cláusula de tolerância de 180 dias e considerar que a conclusão tempestiva do empreendimento afasta a configuração de inadimplemento da construtora, alinhou-se com o posicionamento desta Corte Superior.

Os paradigmas invocados pelo agravante — referentes especificamente ao marco de cumprimento da obrigação de entrega — não são aptos a afastar o óbice da Súmula 7/STJ que recobre a questão no caso concreto, porquanto a definição desse marco, nas circunstâncias dos autos, depende do reexame das premissas fáticas e contratuais fixadas na origem. O dissídio jurisprudencial, para ser aferido mediante cotejo analítico, pressupõe similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas, verificação que, no caso, demandaria exatamente o exame fático-probatório que as Súmulas 5 e 7/STJ vedam.

5. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA57784862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 18/06/2026 18:13:39**
**Código de Controle do Documento: cb2462e2-f110-44bc-95c5-8b72351090e0**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AgInt no AREsp 2.544.282 / BA**

Número Registro: 2024/0005745-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
05516441920148050001

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

**Relator do AgInt no AgInt**

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : GUSTAVO CUNHA PRAZERES |
| ADVOGADO | : GUSTAVO CUNHA PRAZERES (EM CAUSA PRÓPRIA) - BA022118 |
| AGRAVADO | : VILA LAURA EMPREENDIMENTOS LTDA. |
| AGRAVADO | : HOLTZ ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534 |
| | PHILIPPE MACHADO GOMES - BA049994 |
| | MATHEUS VINÍCIUS CORREA CAVALCANTI - BA055251 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : GUSTAVO CUNHA PRAZERES |
| ADVOGADO | : GUSTAVO CUNHA PRAZERES (EM CAUSA PRÓPRIA) - BA022118 |
| AGRAVADO | : VILA LAURA EMPREENDIMENTOS LTDA. |
| AGRAVADO | : HOLTZ ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534 |
| | PHILIPPE MACHADO GOMES - BA049994 |
| | MATHEUS VINÍCIUS CORREA CAVALCANTI - BA055251 |

**Documento eletrônico VDA58142436 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:51:37**
**Código de Controle do Documento: 8a50a0d4-8346-4f98-9442-bdaaa2244c26**

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026

**Documento eletrônico VDA58142436 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:51:37**
**Código de Controle do Documento: 8a50a0d4-8346-4f98-9442-bdaaa2244c26**