SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2122236 - DF (2024/0033341-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA
RECORRENTE	:	DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS	:	DANIEL NASCIMENTO GOMES - SP356650
		LAURA RODRIGUES RORIZ - DF072155
		TIAGO BATISTA RAMOS - RO007119
		MAIRA BEATRIS BRAVO NOBRE - DF049648
SOC. de ADV	:	MUDROVITSCH ADVOGADOS - DF203712
RECORRIDO	:	MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROVA. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO. AUSÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. RECURSO NEGADO PROVIMENTO.

I. Razões de decidir

1. "*O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento*" (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

Documento eletrônico VDA59407319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 26/08/2026 12:24:52
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: 8713ce72-fc89-4328-ac3f-269fad3651a6

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF no caso.

3. Segundo a jurisprudência dessa Corte Superior, "*em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes*" (AREsp n. 2.628.443/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026).

4. "*Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*" (REsp n. 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013).

5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

7. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

8. "É *ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade*" (AgInt no REsp n. 2.025.197/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

II. Dispositivo

9. Recurso especial negado provimento.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59407319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 26/08/2026 12:24:52
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: 8713ce72-fc89-4328-ac3f-269fad3651a6

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

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA59407319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 26/08/2026 12:24:52
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: 8713ce72-fc89-4328-ac3f-269fad3651a6

RECURSO ESPECIAL Nº 2122236 - DF (2024/0033341-3)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA
RECORRENTE	:	DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS	:	DANIEL NASCIMENTO GOMES - SP356650
		LAURA RODRIGUES RORIZ - DF072155
		TIAGO BATISTA RAMOS - RO007119
		MAIRA BEATRIS BRAVO NOBRE - DF049648
SOC. de ADV	:	MUDROVITSCH ADVOGADOS - DF203712
RECORRIDO	:	MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROVA. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO. AUSÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. RECURSO NEGADO PROVIMENTO.

I. Razões de decidir

1. "*O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento*" (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF no caso.

3. Segundo a jurisprudência dessa Corte Superior, "*em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda*

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

Seção, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes" (AREsp n. 2.628.443/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026).

4. "*Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*" (REsp n. 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013).

5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

7. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

8. "É *ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade*" (AgInt no REsp n. 2.025.197/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

II. Dispositivo

9. Recurso especial negado provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fls. 1.131-1.134):

> APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA OU EM CONSTRUÇÃO. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE ATIVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA SEM FUNDAMENTAÇÃO. REJEIÇÃO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REPASSE DE CUSTOS AO CONSUMIDOR ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES E IMISSÃO NA POSSE. ABUSIVIDADE. RESILIÇÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES. PARÂMETRO. 25% (VINTE E CINCO POR CENTO). ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. VENDA *AD CORPUS*. LEGALIDADE. PUBLICIDADE SEM CONTRAPRESTAÇÃO. NULIDADE PARCIAL.

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

GARANTIA HIPOTECÁRIA. NULIDADE. AUSÊNCIA. JUROS DE OBRA. RESTITUIÇÃO SIMPLES AO COMPRADOR REFERENTE AO PERÍODO DE ATRASO. LUCROS CESSANTES. ADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. COBRANÇA DA PARTE SUCUMBENTE. DESCABIMENTO. MULTA PELO DESCUMPRIMENTO. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS COLETIVOS. INOCORRÊNCIA. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. O Ministério Público tem legitimidade ativa para ajuizar ação civil pública em defesa dos direitos coletivos, difusos e individuais homogêneos. O órgão ministerial atua em defesa dos consumidores que possuem relação contratual com as construtoras, responsáveis pela edificação de diversos empreendimentos imobiliários no Distrito Federal, o que confere interesse social ao feito. Preliminar de ilegitimidade ativa rejeitada.

2. O juiz é o destinatário da prova, logo sua produção tem por escopo auxiliá-lo na formação de seu convencimento (artigo 371 do Código de Processo Civil). E entendendo que os elementos de convencimento carreados são suficientes e possibilitam o julgamento da causa, deverá indeferir aquelas provas que reputar inúteis ou protelatórias (par. único, art. 370, CPC). Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada.

3. Não se considera sem fundamentação a sentença que declina com suficiência e clareza as razões de decidir, indicando os motivos do convencimento de acordo com a prova dos autos. Rejeito a preliminar de cassação da sentença por falta de fundamentação.

4. O adquirente de unidade autônoma somente tem o dever de pagar as taxas condominiais, despesas e impostos respectivos depois da efetiva entrega do bem. Até lá, as taxas de condomínio e os impostos são de responsabilidade da incorporadora ou titular do parcelamento urbano, assim como os custos com ligação definitiva dos serviços de água, luz e esgoto. No entanto, ao comprador caberá as despesas com escrituração do contrato de compra e venda (art. 490 do Código Civil).

5. Não esteira da jurisprudência pacificada por Corte Superior, não é cabível a cobrança do réu sucumbente os honorários contratuais pela parte vencedora. Portanto, afigura abusividade a cláusula que prevê a possibilidade de cobrança dos honorários e em razão da necessidade de ajuizamento de pretensão judicial.

6. Ocorrendo rescisão da promessa de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente comprador, as partes devem retornar ao status quo ante, com a devolução pela vendedora de todos os valores recebidos pelo imóvel, sob pena de incorrer em enriquecimento sem causa, sem prejuízo de cobrança ou retenção da multa, quando prevista. A retenção de até 25% (vinte e cinco por cento), conforme entendimento do STJ, já serve ao propósito de indenizar a incorporadora.

7. O afeiçoamento da construção à legislação vigente, determinadas pelos órgãos responsáveis por sua inspeção, segurança e prestadoras de serviços públicos, não pode ser elevado à condição de caso fortuito ou força maior, mas situação própria e específica relacionada à própria atividade econômica.

8. A previsão contratual de venda *ad corpus* está conforme a lei e, em tese, não coloca o consumidor em desvantagem exagerada a ponto de provocar a declaração de nulidade, até porque a própria legislação autoriza o comprador a reclamar, se for o caso, e provar que “em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.” (art. 500, §1º, do CC).

9. A cláusula que submete os compradores a suportarem, *ad eternum*, a publicidade gratuita da incorporadora na área comum condomínio, viola o direito do consumidor. A expressão “em caráter definitivo” e “em local escolhido a seu critério” compromete o equilíbrio contratual. É uma imposição unilateral desproporcional. Cabível a limitação temporal e para fixar em 10 (dez anos) o prazo máximo para a permanência da publicidade, até porque

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

suficientes para que haja a venda de todas as unidades pela vendedora do empreendimento. Porém, é imprescindível que sejam observadas a convenção de condomínio, o regimento interno, a segurança dos moradores e do empreendimento quanto à escolha do local de instalação da propaganda.

10. Nos casos de incorporação imobiliária, porque necessária a obtenção de financiamento de grande vulto, a lei permite a instituição de garantia, que pode recair sobre o empreendimento. De igual modo, também é possível que após o financiamento, a prestação seja arrecadada pelo financiador e não mais pela incorporadora, razão pela qual não se verifica qualquer ilegalidade na oferta do próprio empreendimento em garantia ao agente financeiro. A jurisprudência já fixou interpretação razoável com relação a esse gravame, assim como acerca de sua subsistência ou não após a quitação do preço, a teor da Súmula 308, do STJ, e as disposições da Lei 4.864/65.

11. Há abusividade na cláusula-mandato no ponto em que se outorgam poderes *ad judicia* e inclusive dos poderes especiais, como receber citações e notificações judiciais, porque, não só representam desequilíbrio na relação contratual em prejuízo do consumidor, como não guardaram correlação lógica com a natureza do negócio jurídico principal. Há nulidade também na parte em que se outorga poderes para, em nome dos promitentes compradores, a promitente vendedora possa avalizar e endossar títulos de crédito.

12. Os juros de obra correspondem à remuneração de capital do agente financeiro, sem amortização do principal, no período de obra. Este ônus é suportado pelo adquirente na fase de construção da unidade imobiliária e até a averbação do respectivo alvará de conclusão. A mora no cumprimento do contrato, mais precisamente na entrega do imóvel, assegura ao adquirente o direito à indenização pelos prejuízos suportados (art. 43, Lei no. 4.591/64 e art. 395, CC). Os danos materiais são equivalentes às importâncias desembolsadas a título de juros de obra além do prazo previsto e necessário para a conclusão da obra e averbação da respectiva carta de habite-se.

13. A jurisprudência é pacífica no sentido de que o atraso na entrega da unidade ou na conclusão da obra acarreta prejuízo ao adquirente, pela impossibilidade de usar, usufruir, gozar e até dela dispor, considerada a natureza do bem e os frutos que são passíveis de gerar (STJ/ REsp 331.496/MG, EDcl no REsp 151.175/DF, REsp 109.821/SP, AgRg no REsp 1202506/RJ e AgRg no Ag 1036023/RJ). Daí o entendimento consolidado do dano ser presumido e passível de ser liquidado utilizando-se o valor locativo, segundo as regras do mercado imobiliário.

14. A partir do NCPC, estabeleceu no art. 537, a possibilidade de modificação do valor ou periodicidade das *astreintes* ou até excluí-la, mas no que toca às multas vincendas. De igual modo, o Superior Tribunal de Justiça, após diversas oscilações em sua jurisprudência, tem admitido a revisão da multa cominatória, quando o critério de sua fixação se demonstrar desproporcional.

15. Os eventos que permitem a condenação em indenização por danos morais coletivos devem atingir direitos sensíveis à sociedade, de natureza difusa ou coletiva, ou seja, aqueles que ultrapassam a esfera individual ou um grupo individual de pessoas (interesse individual homogêneo). Jurisprudência. Embora se reconheça a gravidade dos fatos e sua reiteração por algumas incorporadoras, a justa e plena reparação no plano individual atende suficientemente o restabelecimento da ordem social e jurídica violada. Até porque, muitas das violações sequer ultrapassariam os efeitos do mero inadimplemento.

16. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

Os embargos de declaração do Ministério Público foram parcialmente providos e os da ré, desprovidos (fls. 1.311-1.330).

Ao julgar o REsp n. 1.992.123/DF, dei parcial provimento ao recurso para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que fosse novamente julgados os embargos de declaração, nos termos da decisão (fls. 1.452-1.459).

Os embargos de declaração foram providos, sem modificação do resultado (fls. 1.677-1.691).

Em suas razões (fls. 1.697-1.732), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 370 do CPC, sob alegação de que "*tanto o v. acórdão como o Requerido foram enfáticos ao afirmar o prejuízo do comprador de financiar o imóvel antes de estar pronto (fase de obra). Entretanto, não há nos autos nenhuma análise econômica, contábil e financeira dessa afirmação, muito menos comprovação. [...]. Sobre o assunto, não se descura que o Juiz é o destinatário da prova, cabendo lhe indeferir aquelas que entender inúteis ou desnecessárias ao deslinde da questão posta sob sua apreciação, a teor do disposto no artigo 370 do CPC. Entretanto, mesmo esse indeferimento, tem que se dar de forma motivada*" (fl. 1.709),

(ii) arts. 35-A, VII, 51, e 67-A, §§ 2º e 5º, da Lei n. 4.591/1964, tendo em vista que, "*ao reconhecer a suposta irretroatividade da Lei n. 13.786/18, o v. acórdão recorrido negou vigência a mencionada norma, especificamente quanto à extensão dos efeitos da obrigação de não incluir as cláusulas declaras nulas também a contratos futuros, conforme foi determinado na r. sentença de origem. [...]. É dizer, a r. sentença recorrida fixou alcance amplo à vedação ora discutida, questão que foi debatida no recurso das Recorrentes. [...] Dessa forma, não se trata da aplicação da Lein.13.786/18 ao Contrato de Promessa de Compra e Venda o qual deu origem ao Inquérito Civil e à Ação Civil Pública, mas também aos demais que serão celebrados pelas Recorrentes em outros empreendimentos e também aos que foram firmados após a publicação da referida legislação*" (fl. 1.711),

(iii) art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.897/1965, pois, "*embora o v. acórdão recorrido tenha permitido a possibilidade de retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador, quando esse, sem justa causa, der causa à rescisão contratual, não foi analisado o pedido de retenção em até 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos em caso de imóvel afetado em regime de afetação, à luz do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.897/65, com a redação dada pela Lei n. 13.786/18. [...]. Com efeito, esse dispositivo legal prevê que o adquirente que desistir da compra de um imóvel negociado na planta, em regime de patrimônio de afetação (separação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica), poderá ter até 50% (cinquenta por cento) do valor pago à construtora retido para se desfazer do negócio, após dedução antecipada da corretagem*" (fls. 1.714-1.715),

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

(iv) art. 35-A, VI, da Lei n. 4.591/1965, "*o qual expressamente prevê que as consequências do desfazimento do contrato devem respeitar as penalidades aplicáveis e 'os prazos para devolução de valores ao adquirente'. [...]. Logo, considerando o artigo acima, não se poderia considerar a cláusula 5.1, "b", parágrafo único, como abusiva, eis que a forma de pagamento–se parcelado ou não - é condição exclusivamente privada de avença entre as partes, não havendo forma mais correta e única de realizá-lo*" (fls. 1.716-1.717),

(v) art. 51 da Lei n. 4.591/1964, haja vista que "*não há que se falar em abusividade da cobrança das referidas taxas de ligação definitivas, até porque não há nenhum excesso ou má-conduta das Recorrentes. [...]. Diante do exposto, de rigor seja reconhecida a violação ao artigo 51 da Lei n. 4.591/64, a fim de reformar o v. acórdão recorrido, tendo em vista a patente legalidade da cláusula 8.6, 'c', que repassa ao promissário comprador os custos com as taxas de ligação públicas, eis que os referidos custos remuneram exclusivamente as Concessionárias de Serviço Público pela ligação entre o empreendimento e os centros de distribuição de serviços essenciais*" (fl. 1.719),

(vi) art. 67-A, § 2º, da Lei n. 4.591/1964, defendendo que "*não se trata de nulidade das cláusulas citadas acima, mas sim de revisão, já que elas são válidas desde que condicionadas à mora imputável ao comprador*" (fl. 1.720),

(vii) art. 421 do CC, "*de modo a violar a função social do contrato firmado entre as partes. [...]. Dessa forma, o presente recurso merece prosperar ante a flagrante violação ao artigo 421 do Código Civil, sendo necessária a reforma do v. decisum recorrido, eis que, ao declarar nula as cláusulas contratuais que permitem a possibilidade de outorgar às Recorrentes mandato para dar andamento aos entraves burocráticos perante a Administração Pública, o v. acórdão recorrido agride diretamente a função social do contrato*" (fl. 1.722), e

(viii) art. 35-A, VI, da Lei n. 4.591/1964, "*que, expressamente, autoriza a cobrança de juros, bem como o sistema de amortização*" (fl. 1.723). Alega ser "*patente legalidade da cobrança de juros obra após o prazo de entrega do imóvel*" (fl. 1.724).

Contrarrazões não apresentadas (fls. 1.810-1.840).

O recurso foi admitido na origem.

Parecer do Ministério Público Federal pelo parcial conhecimento e, nessa extensão, pelo desprovimento do recurso (fls. 1.862-1.868).

É o relatório.

VOTO

Na origem, o Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios ajuizou ação civil pública contra DIRECIONAL ENGENHARIA S/A e DIRECIONAL

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA., para tanto, "*narra que instaurou o Inquérito Civil Público n.º 08190.103775/16-2461 (Portaria n. 571, de 29/3/2016) para apuração de práticas contratuais abusivas das requeridas, integrantes do mesmo grupo empresarial. Afirma que com a instrução do inquérito civil público, restou demonstrado que as rés, que fazem parte de um mesmo grupo empresarial, abusam de seu direito de predispor do conteúdo de seus contratos, impondo cláusulas abusivas, cobra juros de obra e atrasou a entrega de imóveis aos consumidores. Pretende o autor a declaração de nulidade de cláusulas contratuais e a condenação a devolver em dobro o valor pago pelos consumidores a título de juros de obra, condenar as rés ao pagamento de indenização mensal no valor correspondente a 1% (um por cento) do preço do imóvel, além de indenização correspondente aos lucros cessantes, em favor dos consumidores, em decorrência dos atrasos na entrega dos imóveis e a condenação em danos morais coletivos no importe de R$600.000,00 (seiscentos mil reais), a serem revertidos em favor do Fundo de Defesa do Consumidor*" (fl. 844).

O Juízo da 8ª Vara Cível de Brasília julgou parcialmente procedentes "*os pedidos formulados pelo autor, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para: a) declarar a nulidade das Cláusulas 6.2, 8.6, 'd', 13.2, 'b' e 'c', 5.1, 'a', 7.2, 7.4, 7.14 e 8.6, 'c' dos contratos entabulados entre as rés e os consumidores, conforme fundamentação acima; b) Revisar as cláusulas 5.1, 'b' e 'c', parágrafo único e §1º, alínea 'a', para determinar que em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, os requeridos poderão reter o equivalente a 10% da importância paga, devolvendo o restante ao consumidor imediatamente e em parcela única. c) condenar as rés à obrigação de não incluir as referidas cláusulas, ou cláusulas com teor assimilado, em novos contratos, sob pena de multa cominatória de R$ 100.000,00. d) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% mensal do preço atualizado dos imóveis por elas alienados aos consumidores dos empreendimentos entregues depois do prazo de tolerância, a partir do final deste prazo até a data da efetiva entrega das chaves dos imóveis aos adquirentes, com acréscimos de correção monetária pelo INPC a partir dos respectivos vencimentos de cada parcela (Súmula nº 43 do STJ) e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (CPC, art. 240). e) Não cobrar dos consumidores juros de obra no período de atraso de entrega da obra. f) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de compensação por danos morais coletivos, no valor de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) em favor do Fundo de Defesa do Consumidor, criado pela Lei Complementar Distrital n.º 50/97, com acréscimos de correção monetária a partir da presente data (Súmula nº 362 do STJ) e de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (CPC, art. 240)*" (fl. 876).

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios deu parcial provimento ao recurso das partes, nos seguintes termos (fls. 1.206-1.207):

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

Ante o exposto, CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS para reformar a sentença e:

a) revisar as cláusulas 8.3 e 8.8 (publicidade sem contraprestação) e determinar o prazo máximo de 10 (dez) anos para a publicidade e que deverão ser observadas a convenção de condomínio, o regimento interno e a segurança dos moradores e do empreendimento quanto à escolha do local da instalação da propaganda;

b) declarar a nulidade parcial das cláusulas 13.1; 13.3; e 13.3, parágrafo 1º (cláusulas-mandato), na parte que outorga poderes ad judicia e permite a à formação de negócios jurídicos em nome do consumidor, assim como os que envolvem saque de títulos de crédito, mantendo-se as demais disposições, desde que, pelo exercício dos poderes, não resulte em modificações no projeto do empreendimento após a oferta e aquisição pelo promitente comprador;

c) condenar as rés a restituir, na forma simples, os valores despendidos pelos promissários compradores a título de juros de obra, no período de atraso na entrega dos imóveis, com correção monetária e juros de mora a partir da citação.

CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DAS RÉS DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA. E DIRECIONAL ENGENHARIA S/A para reformar a sentença e:

a) declarar a nulidade parcial da cláusula 6.2, mantendo hígidas as disposições que impõem ao consumidor as despesas com escrituração do contrato de compra e venda, na forma do art. 490, do Código Civil;

b) manter a declaração de nulidade das cláusulas 8.6 e 13.2, alínea “b”, salvo se o imóvel estiver disponível para entrega ao tempo do habite-se e a mora for decorrente de ato imputável ao comprador;

c) julgar improcedente o pedido de declaração de nulidade da cláusula 5.1, alínea “a”, no que refere a cobrança dos honorários advocatícios contratuais do consumidor sucumbente;

d) revisar as cláusulas 5.1, alínea “b” e 5.1, alínea “c”, parágrafo único e parágrafo 1º, alínea “a”, para permitir a incorporadora/vendedora a retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores desembolsados pelo promitente comprador, quando esse, sem justa causa, der causa à rescisão contratual;

e) julgar improcedente o pedido de declaração de nulidade da cláusula 7.14 (venda *ad corpus*) e manter hígida a sua redação;

f) reduzir a multa pelo descumprimento da obrigação de não fazer para R$ 30.000,00 (trinta mil reais) por contrato;

g) julgar improcedente o pedido de danos morais coletivos;

h) excluir a cláusula 5.1, alínea “c” do rol daquelas declaradas nulas ou objeto de revisão no dispositivo da sentença.

Do cerceamento de defesa

O Juízo de primeira instância entendeu que, "*compulsando os autos, verifico que a matéria discutida pelas partes prescinde da produção de outras provas. Logo, nos termos do art. 355, inc. I, do CPC, toma assento o julgamento antecipado do pedido*" (fl. 845).

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

O TJDFT confirmou a sentença, sob o fundamento de que "*as questões são puramente de direito, uma vez que resulta exclusivamente da aplicação da lei às disposições contratuais, para dizer se elas são ou não válidas à luz das normas de regência. Enfim, o mérito da demanda tratou de matérias comumente discutidas perante o Poder Judiciário e as questões a serem analisadas restaram demonstradas através do farto acervo documental colacionado por ambas as partes. Desta forma, verifica-se que a prova testemunhal era inútil e inadequada para o fim a que se destinava*" (fl. 1.441).

Quanto ao cerceamento pelo indeferimento da prova, a Justiça local decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, que entende que o juiz pode indeferir, desde que fundamentadamente, aquelas consideradas desnecessárias ou protelatórias. A esse respeito:

> PROCESSO CIVIL, AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA.
>
> [...]
>
> 3. O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento.
>
> [...]
>
> 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DE NORMA REGIMENTAL DE TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE NO ÂMBITO DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 399/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. MAGISTRADO COMO DESTINATÁRIO FINAL DO ACERVO PROBATÓRIO. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> [...]
>
> 2. O magistrado é o destinatário final das provas, competindo a ele indeferir a produção daquelas consideradas desnecessárias ou protelatórias, não havendo se falar em cerceamento de defesa.
>
> 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.984.819/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)

Da violação da Lei n. 13.786/2018

A parte recorrente alega que, "*ao reconhecer a suposta irretroatividade da Lei n. 13.786/18, o v. acórdão recorrido negou vigência a mencionada norma, especificamente quanto à extensão dos efeitos da obrigação de não incluir as cláusulas*

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

declaras nulas também a contratos futuros, conforme foi determinado na r. sentença de origem. [...]. É dizer, a r. sentença recorrida fixou alcance amplo à vedação ora discutida, questão que foi debatida no recurso das Recorrentes. [...] Dessa forma, não se trata da aplicação da Lein.13.786/18 ao Contrato de Promessa de Compra e Venda o qual deu origem ao Inquérito Civil e à Ação Civil Pública, mas também aos demais que serão celebrados pelas Recorrentes em outros empreendimentos e também aos que foram firmados após a publicação da referida legislação" (fl. 1.711).

A Corte de origem apenas afirmou que "*os contratos objeto da ação civil pública foram todos firmados antes da vigência da Lei 13.786/2018, conforme se verifica dos IDS 13220076 a 13220094, motivo pelo qual não se aplicam suas inovações às transações formalizadas antes de sua publicação. Daí porque inaplicáveis os dispositivos que preveem a possibilidade de parcelamento e retenção de 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo consumidor*" (fl. 1.682).

A alegação de que as decisões de origem impedem a aplicação da Lei n. 13.786/2018 aos demais contratos de outros empreendimentos e aos contratos posteriores à referida lei não foi analisada pelo Tribunal de origem e não foram opostos novos embargos de declaração para tratar da matéria, circunstância que impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento. Assim, devem ser aplicadas ao caso as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Da retenção de 50%

Segundo a jurisprudência dessa Corte Superior, "*em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes*" (AREsp n. 2.628.443/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026). Confira-se:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CONTRATO ANTERIOR À LEI N. 13.786/2018. SÚMULAS 7 E 83/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC. REJEIÇÃO.
>
> 1. Não se prestam os embargos de declaração à rediscussão de matéria já decidida ou ao afastamento de óbices de admissibilidade, à míngua dos vícios do art. 1.022 do CPC.
>
> 2. Mantida a incidência da Súmula 83/STJ, ante a harmonia do acórdão recorrido com a orientação desta Corte sobre a flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25% nos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.
>
> 3. Inaplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 ao contrato celebrado em 2016, em observância ao princípio *tempus regit actum*, bem como o caráter de inovação recursal das teses acerca do patrimônio de afetação e da retenção de 50%.
>
> 4. Embargos de declaração rejeitados.
>
> (EDcl no AREsp n. 3.049.224/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 9/6/2026.)

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

Da devolução parcelada do valores

A Corte de origem decidiu em conformidade com precedente em recurso especial repetitivo, segundo o qual, "*em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*" (REsp n. 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013). A propósito:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. SÚMULA 543 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> 1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com devolução dos valores pagos, em virtude do inadimplemento da promitente compradora.
>
> 2. Conforme definido pela Terceira Turma deste STJ, o CDC, como norma especial, prevalece sobre a Lei n.º 13.786/18 em relações de consumo. Desse modo, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano por culpa do consumidor, a cláusula penal não pode ultrapassar o limite de 25% dos valores pagos pelo adquirente (REsp nº 2.106.548/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025).
>
> 3. A retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor mostra-se adequada para compensar o vendedor pela extinção do contrato por fato imputado ao adquirente, evitando, por outro lado, o enriquecimento sem causa daquele.
>
> 4. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma desta Corte, a restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no § 1º do art. 32-A da Lei n.º 6.766/79, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543 do STJ.
>
> 5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.
>
> (AREsp n. 3.065.391/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026.)

Da ilegalidade do repasse de custos com taxas de ligação pública

Constou no acórdão recorrido que "*as rés defenderam a reforma da sentença, por considerarem válida a cláusula que repassa aos consumidores os custos*

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

com a ligação definitiva dos serviços de água, luz, esgoto e telefone. Confira-se o contrato: 8.6, c: A partir da entrega do condomínio, independentemente da posse ou não do imóvel, caberá ao(s) PROMISSÁRIO COMPRADOR(ES) pagar(em): c) despesas com as taxas de ligação definitiva das concessionárias de serviços, tais como água, luz, esgoto, telefone. A cláusula é claramente abusiva, porque repassa ao consumidor as despesas da atividade econômica exercida pelo fornecedor, além de objetivarem uma dupla cobrança, uma vez que esses custos já integram o preço da unidade e foram suportados pelos promitentes compradores dos imóveis. Lado outro, é obrigação da construtora entregar o imóvel pronto para ser usufruído e isso inclui os serviços básicos de água, luz e esgoto, ou seja, estrutura essencial é básica ao funcionamento e fruição de imóveis residências no seio da capital federal" (fl. 1.156).

Contudo, a parte recorrente não rebateu, de modo específico, que os custos integram o preço da unidade e já foram suportados pelos promitentes compradores dos imóveis.

A ausência de impugnação específica de fundamento independente e suficiente para manter o acórdão combatido, no ponto controvertido, leva à inadmissão do recurso, tendo em vista o teor da Súmula n. 283/STF.

Ademais, rever a conclusão do acórdão, quanto aos custos terem sido suportados pelos compradores, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Da nulidade das Cláusulas n. 8.6 e 13.2

A parte recorrente alega que não houve, na verdade, declaração de nulidade parcial, "*mas sim revisão, já que elas são válidas desde que condicionadas à mora imputável ao comprador*" (fl. 1.720).

A alegação de que houve apenas revisão das cláusulas e, consequentemente, violação do art. 67-A, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 não foi analisada pelo Tribunal de origem, apesar da oposição de embargos declaratórios. Caberia à parte alegar violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu. Dessa forma, à falta de prequestionamento, incide no caso a Súmula n. 211/STJ.

Da cláusula-mandato

Segundo o TJDFT, "*há abusividade no ponto em que se outorgam poderes ad judicia e inclusive de natureza especial, como receber citações e notificações judiciais, porque representam desequilíbrio na relação contratual em prejuízo do consumidor. Foge totalmente ao objeto do contrato, promessa de compra, e para realização do seu objeto, a outorga de poderes para o vendedor representar o comprador em juízo. O contrato mandato para representação judicial assenta-se no numa relação de confiança entre mandante e mandatário (Lei no. 8.904/94), além do*

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

que, os poderes especiais não são aqueles exercidos pelo próprio representado, daí porque via de regra, não figuram na procuração. Atribuí-los à incorporadora e sem justificativa razoável, além de fugir ao objeto do contrato entre as partes, gera grande possibilidade de o consumidor sofrer dano em seu patrimônio, caso o exercício dessa representação pela incorporadora ocorre em seu desfavor ou de modo precário, podendo comprometer o próprio objeto do contrato principal. Também há nulidade na parte em que outorgaria poderes à promitente vendedora para avalizar e endossar títulos de crédito" (fl. 1.196).

A alegada violação da função social do contrato não foi devidamente prequestionada. Embora tenha havido oposição de embargos de declaração, a recorrente deixou de invocar expressamente o art. 1.022 do CPC, requisito indispensável para estabelecimento do prequestionamento exigido no recurso especial. Incide, portanto, a Súmula n. 211/STJ no caso em apreço.

Dos juros após prazo de entrega do imóvel

O Tribunal de origem decidiu que "*os juros de obra correspondem à remuneração de capital do agente financeiro, sem amortização do principal, no período de obra. Este ônus é suportado pelo adquirente na fase de construção da unidade imobiliária e até a averbação do respectivo alvará de conclusão. Em que pese o pagamento do encargo de evolução da obra se reverter em favor da instituição financeira, cabe à promitente vendedora a reparação pelos danos materiais suportados pelo comprador, porque foi em razão da sua inadimplência ou mora que o consumidor foi onerado além do que era contratualmente justo e acordado. A mora no cumprimento do contrato, mais precisamente na entrega do imóvel, assegura ao adquirente o direito à indenização pelos prejuízos suportados (art. 43, Lei no. 4.591/64 e art. 395, CC). Os danos materiais são equivalentes às importâncias desembolsadas a título de juros de obra além do prazo previsto e necessário para a conclusão da obra e averbação da respectiva carta de habite-se*" (fl. 1.198).

No mesmo sentido os precedentes dessa Corte Superior, segundo os quais "*é ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade*" (AgInt no REsp n. 2.025.197/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024). Cito ainda:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ .
>
> [...]
>
> 4. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, a qual entende ser ilícita a cobrança de juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. Incidência da Súmula 83 do STJ.
>
> [...]
>
> 8. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

(AgInt no REsp n. 1.953.733/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022.)

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57826251 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:21:24
Código de Controle do Documento: f5c95901-bc44-4865-8209-97bcdbcee5f6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.122.236 / DF

Número Registro: 2024/0033341-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07114295520178070001 202200790903 7114295520178070001

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA
RECORRENTE	: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A
SOC. de ADV.	: MUDROVITSCH ADVOGADOS - DF203712
	MAIRA BEATRIS BRAVO NOBRE - DF049648
	DANIEL NASCIMENTO GOMES - SP356650
	LAURA RODRIGUES RORIZ - DF072155
	TIAGO BATISTA RAMOS - RO007119
RECORRIDO	: MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). DANIEL NASCIMENTO GOMES, pelas partes: RECORRENTE: DIRECIONAL TAGUATINGA ENGENHARIA LTDA e RECORRENTE: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59395917 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:36:16
Código de Controle do Documento: 4805b3c0-2eb9-461e-b23f-e87e228249cd

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

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59395917 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:36:16
Código de Controle do Documento: 4805b3c0-2eb9-461e-b23f-e87e228249cd