



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2648914 - RJ (2024/0176455-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **ERBE INCORPORADORA 001 S.A.**
ADVOGADO : **WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262**
AGRAVADO : **CARINA AUDE DA ROSA**
ADVOGADA : **LUCIANA SEIXAS SOARES - RJ153386**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em se tratando de uma relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor, em caso de defeito ou vício, todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega 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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2648914 - RJ (2024/0176455-2)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **ERBE INCORPORADORA 001 S.A.**
ADVOGADO : **WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262**
AGRAVADO : **CARINA AUDE DA ROSA**
ADVOGADA : **LUCIANA SEIXAS SOARES - RJ153386**

EMENTA

AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em se tratando de uma relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor, em caso de defeito ou vício, todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ERBE INCORPORADORA 001 S. A. contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, por envolver reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais; b) incidência da Súmula 83 do STJ no que se refere à responsabilidade solidária em contratos de incorporação imobiliária abrange todos os integrantes da cadeia de fornecimento, na ausência de circunstância excludentes (fls. 442-446).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada violou os arts. 7º, parágrafo único, 14, 25, §1º, todos do Código de Defesa do Consumidor.

Quanto à suposta ofensa ao artigo 14 do CDC, sustenta que houve ampliação indevida da responsabilidade da recorrente, pois a responsabilidade objetiva não implica necessariamente solidariedade por todo o período de atraso.

Argumenta, também, que os artigos 7º, § único, e 25, §1º, do CDC não se aplicam ao caso, pois a responsabilidade objetiva demanda a existência de mínimo nexos causal, sendo que a recorrente não tem relação com o atraso na entrega.

Além disso, teria violado o art. 14 do CDC, ao não reconhecer que a responsabilidade da incorporadora se limita ao período até a expedição do “habite-se”, o que teria sido demonstrado, no caso, por documentos que comprovam a venda do imóvel pelas empresas SPE Viscacha e SPE Vientiane.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de ação de cobrança movida por Carina Aude da Rosa contra TG Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., visando à condenação da agravante ao pagamento de multa por atraso na entrega de imóvel.

A sentença julgou procedente em parte o pedido, condenando a agravante ao pagamento de multa contratual de 0,5% sobre o preço do imóvel, reajustado pelo INCC/DI, pelo atraso de 14 meses e 9 dias, com correção monetária e juros desde a citação.

O Tribunal de origem manteve a sentença, consignando a responsabilidade objetiva da agravante pelo atraso na entrega do imóvel, com base no art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, e que a agravante não teria se desincumbido de demonstrar as hipóteses previstas no art. 14, § 3º, do CDC para romper o nexo de causalidade. Confira-se:

A existência de atraso na conclusão das obras para a entrega do imóvel resta inquestionável, tendo a própria recorrente reconhecido o referido, eis que seu prazo seria, já com a tolerância, o mês de novembro de 2015, sendo a mesma concluída apenas em setembro de 2016.

Destarte, restaria apenas se verificar se teria ocorrido alguma espécie de inadimplemento contratual por parte da autora a fim de que fosse possível se afastar a aplicação da cláusula 7.3.1.2 (cf. fl. 47).

Entendo que a demora correspondente ao período que teria mediado o “habite-se” e a efetiva quitação do saldo devedor não poderia ser imputado à autora, ora apelada, haja vista que a mesma teria comprovado, através da prova documental acostada junto a sua réplica, conforme se depreende de fl. 166, que até 30/01/2017 existiria hipoteca incidente sobre o imóvel, situação que efetivamente inviabilizaria que a mesma viesse a efetuar a quitação do saldo devedor, na medida em que pendia sobre o imóvel direito real de garantia que não permitira a autora obter o referido de forma livre e desembaraçada, situação que também impediria a entrega do referido bem em alienação fiduciária em garantia de modo a possibilitar a autora a obtenção do valor que utilizaria na própria quitação do bem junto a ré.

Assim, tendo em vista que a quitação se deu no começo de abril de 2017, a saber, apenas dois meses e onze dias após a efetiva liberação do imóvel e tendo em vista que não restam dúvidas acerca do atraso na entrega do imóvel entendendo possível a aplicação da cláusula 7.3.1.2, reconhecendo-se o direito da recorrida à percepção da multa contratual estabelecida.

Mister se faz ainda destacar que a ré não teria se desincumbido de demonstrar quaisquer das hipóteses previstas no art. 14, § 3º, do CDC a fim de que o nexo de causalidade viesse a ser rompido em relação ao atraso na finalização da obra para

a entrega do imóvel, mantendo-se, portanto hígida sua responsabilidade pelo atraso, eis que a mesma se revelaria, conforme já destacado, de natureza objetiva [...] (fls. 317-318).

Como constou na decisão agravada, a revisão das premissas adotadas no acórdão recorrido quanto à ausência de circunstância excludente para a responsabilidade da agravante demandaria, necessariamente, o reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas, incidindo os óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

Quanto ao mais, o acórdão recorrido está em consonância com a orientação que se firmou na jurisprudência desta Corte, no sentido de que a responsabilidade solidária em contratos de incorporação imobiliária abrange todos os integrantes da cadeia de fornecimento, na ausência de circunstância excludente. A saber:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame. 1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial. 2. O acórdão recorrido reconheceu a responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira pelo atraso na entrega do imóvel, determinando a indenização por lucros cessantes.

II. Questão em discussão. 3. Consiste em saber se a responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira pelo atraso na entrega do imóvel está configurada e se a indenização por lucros cessantes é devida.

III. Razões de decidir. 4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 5. Ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, daqueles que compõem a cadeia de fornecimento. 6. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, a indenização por lucros cessantes é devida, sendo o prejuízo do comprador presumido por causa da privação do uso do bem, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

IV. Dispositivo e tese. 7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A reavaliação de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios é vedada em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 2. A responsabilidade solidária em contratos de incorporação imobiliária abrange todos os integrantes da cadeia de fornecimento, na ausência de circunstância excludente.

3. O atraso na entrega do imóvel enseja indenização por lucros cessantes, com prejuízo presumido do comprador." Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.380.773/SP, Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 02.10.2023; STJ, REsp 1.729.593/SP, Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25.09.2019.

(AgInt no AREsp n. 2.679.002/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CDC. APLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESTITUIÇÃO. INCORPORADOR. EXTINÇÃO ANÔMALA. CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS. LACUNA LEGAL. RISCO. LIMITES CONTRATUAIS. DANO MORAL. ARBITRAMENTO. VALOR PROPORCIONAL. INTERVENÇÃO. ADEQUAÇÃO. DESNECESSIDADE.

1. Recursos especiais interpostos contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em se tratando de uma relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor, em caso de defeito ou vício, todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço. Precedentes.
3. Ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, tanto da incorporadora quanto da construtora. Precedentes.
4. A Lei nº 4.591/1964 confere aos adquirentes o poder de destituição do incorporador. A destituição, além de significar uma penalidade ao incorporador, que paralisa as obras, ou lhes retarda excessivamente o andamento, é também uma causa extintiva do contrato de incorporação. Doutrina.
5. O dia da destituição da incorporadora, com a consequente assunção da obra pelos adquirentes, é o marco final das obrigações constituídas entre as partes.
6. Os riscos do empreendimento estão limitados às cláusulas e à extensão do contrato. Assume o incorporador os riscos contratados e apenas enquanto durar o ajuste.
7. Eventuais aportes financeiros adicionais assumidos pelos adquirentes a partir da destituição não podem ser cobrados do incorporador destituído, sob pena de agravar-se, de forma unilateral, o risco de um negócio originário.
8. Destituído o incorporador, são cabíveis lucros cessantes durante o período compreendido entre a data prometida para a entrega da obra, ou após o esgotamento do prazo de tolerância, quando houver, até a data efetiva da destituição do incorporador, marco da extinção (anômala) da incorporação.
9. O dano moral, em tais circunstâncias, exsurge in re ipsa. A circunstância que conduz o adquirente à assunção de uma obra que, por força contratual, deveria ter sido entregue no prazo estipulado, e não foi, detém a gravidade suficiente para ensejar a hipótese extraordinária necessária para a composição do dano extrapatrimonial.
10. Recurso especial interposto pelos autores parcialmente provido.
Recurso especial interposto pela construtora ré não provido.
(REsp n. 1.881.806/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 7/5/2021.)

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.648.914 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0176455-2

Número de Origem:

00434195920198190209 202424501855 434195920198190209

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADO : WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262

AGRAVADO : CARINA AUDE DA ROSA

ADVOGADA : LUCIANA SEIXAS SOARES - RJ153386

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADO : WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262

AGRAVADO : CARINA AUDE DA ROSA

ADVOGADA : LUCIANA SEIXAS SOARES - RJ153386

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de agosto de 2025