SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2709017 - RN (2024/0284641-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
EMBARGANTE	:	ECOCIL EMPRESA DE CONSTRUCOES CIVIS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
EMBARGADO	:	NIKOLAY KIEV SARAIVA DE ARAÚJO
ADVOGADO	:	ADLER THEMIS SALES CANUTO DE MORAES - RN009291
INTERES.	:	TRIANGULO ABC INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	:	GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO QUANTO À TEORIA DA APARÊNCIA E À LEGITIMIDADE PASSIVA. OMISSÃO QUANTO AO HABITE-SE COMO MARCO DE ENTREGA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO (ART. 489, § 1º, I E IV, DO CPC). EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos a acórdão que examinou o contrato para aplicar a teoria da aparência e reconhecer responsabilidade solidária no grupo econômico, bem como considerou irrelevante o habite-se por inadimplemento contratual culposo e registrou sua emissão após o prazo de tolerância, afastando vício integrativo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve omissão quanto ao reconhecimento de conglomerado econômico e à aplicação da teoria da aparência para afirmar a legitimidade passiva; (ii) saber se houve omissão quanto à fixação da data de protocolo e da emissão do habite-se como marco final de entrega do imóvel e à origem do atraso por terceiros; e (iii) saber se há deficiência de fundamentação por uso de conceitos indeterminados sem indicação das provas, em violação ao art. 489, § 1º, I e IV, do CPC.

Documento eletrônico VDA59644399 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:21:32
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 07cad0fc-d3b7-4f49-adbf-6f3c7eeb68c9

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existentes no julgado.
4. Inexiste omissão sobre a caracterização de grupo econômico e aplicação da teoria da aparência, porque o acórdão embargado enfrentou a matéria com base no contrato de compra e venda, reconhecendo legitimidade passiva e responsabilidade solidária.
5. Não há omissão quanto ao habite-se e ao marco final de entrega, pois o julgado considerou irrelevante o documento diante do inadimplemento culposo das rés e registrou sua emissão em novembro de 2015 após o prazo de tolerância contratual de 180 dias.
6. Não se verifica deficiência de fundamentação, já que foram explicitados os fundamentos adotados — análise do contrato para a teoria da aparência e afastamento da relevância do habite-se — revelando-se os embargos como mera irresignação com o resultado.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Embargos de declaração rejeitados.
Tese de julgamento: "1. Não há omissão quando a decisão enfrenta a aplicação da teoria da aparência e a legitimidade passiva com base no contrato de compra e venda. 2. Não cabem embargos de declaração quando o acórdão embargado analisa devidamente a irrelevância do habite-se diante do inadimplemento contratual e registra sua emissão após o prazo de tolerância. 3. Inexiste deficiência de fundamentação quando a decisão expõe, de forma clara, os elementos probatórios e a motivação adotada, não se prestando os embargos à rediscussão do mérito".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489 § 1º I e IV, 1.022, e 1.026 § 2º

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgRg no RE nos EDcl no AgRg nos EDcl no AREsp n. 1.571.819/RJ, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Corte Especial, julgados em 25/8/2020.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59644399 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:21:32
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 07cad0fc-d3b7-4f49-adbf-6f3c7eeb68c9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2709017 - RN (2024/0284641-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
EMBARGANTE	:	ECOCIL EMPRESA DE CONSTRUCOES CIVIS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
EMBARGADO	:	NIKOLAY KIEV SARAIVA DE ARAÚJO
ADVOGADO	:	ADLER THEMIS SALES CANUTO DE MORAES - RN009291
INTERES.	:	TRIANGULO ABC INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	:	GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO QUANTO À TEORIA DA APARÊNCIA E À LEGITIMIDADE PASSIVA. OMISSÃO QUANTO AO HABITE-SE COMO MARCO DE ENTREGA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO (ART. 489, § 1º, I E IV, DO CPC). EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos a acórdão que examinou o contrato para aplicar a teoria da aparência e reconhecer responsabilidade solidária no grupo econômico, bem como considerou irrelevante o habite-se por inadimplemento contratual culposo e registrou sua emissão após o prazo de tolerância, afastando vício integrativo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve omissão quanto ao reconhecimento de conglomerado econômico e à aplicação da teoria da aparência para afirmar a legitimidade passiva; (ii) saber se houve omissão quanto à fixação da data de protocolo e da emissão do habite-se como marco final de entrega do imóvel e à origem do atraso por terceiros; e (iii) saber se há deficiência de fundamentação por uso de conceitos indeterminados sem indicação das provas, em violação ao art. 489, § 1º, I e IV, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar

Documento eletrônico VDA58825205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:26
Código de Controle do Documento: 258d2305-f6ed-491c-a281-d862286426c4

contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existentes no julgado.
4. Inexiste omissão sobre a caracterização de grupo econômico e aplicação da teoria da aparência, porque o acórdão embargado enfrentou a matéria com base no contrato de compra e venda, reconhecendo legitimidade passiva e responsabilidade solidária.
5. Não há omissão quanto ao habite-se e ao marco final de entrega, pois o julgado considerou irrelevante o documento diante do inadimplemento culposo das rés e registrou sua emissão em novembro de 2015 após o prazo de tolerância contratual de 180 dias.
6. Não se verifica deficiência de fundamentação, já que foram explicitados os fundamentos adotados — análise do contrato para a teoria da aparência e afastamento da relevância do habite-se — revelando-se os embargos como mera irresignação com o resultado.

IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Embargos de declaração rejeitados.
Tese de julgamento: "1. Não há omissão quando a decisão enfrenta a aplicação da teoria da aparência e a legitimidade passiva com base no contrato de compra e venda. 2. Não cabem embargos de declaração quando o acórdão embargado analisa devidamente a irrelevância do habite-se diante do inadimplemento contratual e registra sua emissão após o prazo de tolerância. 3. Inexiste deficiência de fundamentação quando a decisão expõe, de forma clara, os elementos probatórios e a motivação adotada, não se prestando os embargos à rediscussão do mérito".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489 § 1º I e IV, 1.022, e 1.026 § 2º

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgRg no RE nos EDcl no AgRg nos EDcl no AREsp n. 1.571.819/RJ, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Corte Especial, julgados em 25/8/2020.

RELATÓRIO

ECOCIL EMPRESA DE CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA opõe embargos de declaração ao acórdão de fls. 797-803, assim ementado (fl. 663):

> CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA. APELAÇÕES CÍVEIS INTERPOSTAS PELA PARTE RÉ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ECOCIL INCORPORAÇÕES LTDA S/A E ECOCIL EMPRESA DE CONSTRUÇÕES LTDA. EMPRESAS DO MESMO CONGLOMERADO ECONÔMICO. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE. LEGITIMIDADE

Documento eletrônico VDA58825205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:26
Código de Controle do Documento: 258d2305-f6ed-491c-a281-d862286426c4

PASSIVA DA EMPRESA CORRÉ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CARACTERIZADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS SEM DIREITO DE RETENÇÃO. ENUNCIADO DA SÚMULA 543 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR POUCO MAIS DE UM MÊS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL A ENSEJAR REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA E PROPORCIONAL. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Em suas razões, a embargante aponta que há omissão quanto aos seguintes pontos: a) conclusão sobre a existência de conglomerado econômico e a aplicação da teoria da aparência para reconhecer sua legitimidade passiva; b) definição da data de protocolo e da emissão do habite-se como marco final de entrega do imóvel e a consideração de que eventual atraso adveio de terceiros.

Afirma que o acórdão incorreu em deficiência de fundamentação ao empregar conceitos indeterminados sem indicar as provas que sustentariam as conclusões, em violação ao art. 489, § 1º, I e IV, do Código de Processo Civil.

Requer o acolhimento dos embargos para sanar as omissões e, ao final, reformar a decisão embargada, com o provimento do recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Nos termos do art. 1.022, do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existentes no julgado.

Documento eletrônico VDA58825205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:26
Código de Controle do Documento: 258d2305-f6ed-491c-a281-d862286426c4

No presente caso, a parte apenas demonstra sua insatisfação com o resultado do julgamento.

Em suas razões, a parte aponta omissão, pois a questão referente à existência de conglomerado econômico e à aplicação da teoria da aparência não teria sido enfrentada de modo específico.

Eis o que consta do acórdão impugnado (fls. 800):

> No caso, a partir da análise do contrato de compra e venda firmado entre a recorrida e as recorrentes, o acórdão recorrido aplicou a teoria da aparência para definir que a recorrente integra o conglomerado econômico do qual também participa a ECOCIL INCORPORAÇÕES S.A e tal atuação conjunta no mercado impõe a responsabilidade solidária de ambas. Portanto, inexiste omissão a respeito da tese relativa à caracterização de grupo econômico. O Tribunal de origem chegou a esta conclusão a partir do contrato de compra e venda, principal prova relacionada a este fato. Portanto, inexiste omissão e, em consequência, vício de fundamentação.

Como visto, no acórdão embargado consta que a Corte de origem examinou a legitimidade passiva e a caracterização do grupo econômico com base no contrato de compra e venda, aplicando a teoria da aparência e impondo responsabilidade solidária. A questão foi apreciada.

Assim, não há omissão a ser sanada.

No que se refere à alegada omissão quanto à data de protocolo e à emissão do habite-se como marco final de entrega, não há como acolher os embargos.

Conforme consta do acórdão, o habite-se foi considerado irrelevante diante do inadimplemento contratual culposo e voluntário da incorporadora e da

Documento eletrônico VDA58825205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:26
Código de Controle do Documento: 258d2305-f6ed-491c-a281-d862286426c4

construtora, tendo sido, ainda, registrado que o habite-se foi emitido em novembro de 2015, após o prazo de tolerância contratual.

Observe-se (fl. 801):

> Em relação ao habite-se, também não houve omissão, porque o acórdão recorrido, de forma clara e inequívoca, também a partir das provas, considerou que a resolução do contrato se deu por conta exclusiva da incorporadora e da construtora. Portanto, se houve desistência motivada no inadimplemento contratual culposo e voluntário, evidente que o habite-se, neste contexto, não tem relevância. E mais, no acórdão recorrido, foi destacado que o habite-se foi emitido em novembro de 2015, portanto, após o decurso do prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula décima do contrato. Neste contexto, inexiste omissão.

Desse modo, a alegação de omissão quanto ao habite-se foi devidamente analisada no acórdão, afastando a relevância do documento no contexto do inadimplemento e consignando sua emissão após o prazo de tolerância.

Sustenta que há deficiência de fundamentação sobre os dois pontos.

No tocante às razões de decidir, o acórdão embargado explicitou os fundamentos adotados: examinou o contrato para aplicar a teoria da aparência e, quanto ao habite-se, registrou sua emissão e a irrelevância diante do inadimplemento das rés, inexistindo lacuna decisória.

A propósito, veja-se o trecho do julgado (fls. 800-801):

> No caso, a partir da análise do contrato de compra e venda […] aplicou a teoria da aparência […] Portanto, inexiste omissão […] Em relação ao habite-se, também não houve omissão […] o habite-se, neste contexto, não tem relevância […] foi emitido em novembro de 2015, portanto, após o decurso do prazo de tolerância de 180 dias.

Documento eletrônico VDA58825205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:26
Código de Controle do Documento: 258d2305-f6ed-491c-a281-d862286426c4

Assim, não se verifica omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado.

A propósito, o recurso aclaratório possui finalidade integrativa e, portanto, não se presta à reforma do entendimento aplicado ou ao rejulgamento da causa (EDcl no AgRg no RE nos EDcl no AgRg nos EDcl no AREsp n. 1.571.819/RJ, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Corte Especial, julgados em 25/8/2020, DJe de 28/8/2020).

Dessa forma, não há irregularidade sanável por meio dos presentes embargos, porquanto toda a matéria apta à apreciação do STJ foi analisada, não padecendo o acórdão embargado dos vícios que autorizariam sua oposição (obscuridade, contradição, omissão e erro material).

Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração.

Advirto a parte de que a reiteração de embargos de declaração sobre a mesma matéria poderá ser considerada manifestamente protelatória, com imposição da multa de 2% sobre o valor atualizado da causa (art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil).

É o voto

Documento eletrônico VDA58825205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 05/08/2026 11:55:26
Código de Controle do Documento: 258d2305-f6ed-491c-a281-d862286426c4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

EDcl no AREsp 2.709.017 / RN

Número Registro: 2024/0284641-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01760482201682000 01 08176048220168205001 17604822016820000 1 81760482201682050 01

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator dos EDcl

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: TRIANGULO ABC INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	: GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686
AGRAVANTE	: ECOCIL EMPRESA DE CONSTRUCOES CIVIS LTDA
ADVOGADO	: THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
AGRAVADO	: NIKOLAY KIEV SARAIVA DE ARAÚJO
ADVOGADO	: ADLER THEMIS SALES CANUTO DE MORAES - RN009291
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE	: ECOCIL EMPRESA DE CONSTRUCOES CIVIS LTDA
ADVOGADO	: THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
EMBARGADO	: NIKOLAY KIEV SARAIVA DE ARAÚJO
ADVOGADO	: ADLER THEMIS SALES CANUTO DE MORAES - RN009291
INTERES.	: TRIANGULO ABC INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	: GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

Documento eletrônico VDA59617418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:17:02
Código de Controle do Documento: 824ba02f-7e2b-4e6b-a059-1d193b384d6a

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59617418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:17:02
Código de Controle do Documento: 824ba02f-7e2b-4e6b-a059-1d193b384d6a