



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2719497 - SC (2024/0303198-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA
LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE PASSARELI BRAUS - SC047910
SARA DE CAMPOS LUZ - SC058655
LETÍCIA URBAN DA ROCHA - SC073838
MARIA EDUARDA SILVA - SC064905
AGRAVADO : PAULO ROBERTO FREIRE MACHADO
AGRAVADO : AGNES MARIE SIMARD MACHADO
ADVOGADO : KLEBER ROBERTO LOPES ROSA FILHO - SC042561

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a cláusula contratual previa, de forma expressa, a necessidade de notificação prévia dos compradores para a utilização da tolerância de 180 dias — e de que tal comunicação não foi comprovada pela construtora —, exige a análise das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado, em recurso especial, pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2719497 - SC(2024/0303198-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : HENRIQUE PASSARELI BRAUS - SC047910
SARA DE CAMPOS LUZ - SC058655
LETÍCIA URBAN DA ROCHA - SC073838
MARIA EDUARDA SILVA - SC064905
AGRAVADO : PAULO ROBERTO FREIRE MACHADO
AGRAVADO : AGNES MARIE SIMARD MACHADO
ADVOGADO : KLEBER ROBERTO LOPES ROSA FILHO - SC042561

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a cláusula contratual previa, de forma expressa, a necessidade de notificação prévia dos compradores para a utilização da tolerância de 180 dias — e de que tal comunicação não foi comprovada pela construtora —, exige a análise das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado, em recurso especial, pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial (fls. 1.063-1.072).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA assim ementado (fls. 533-534):

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECLAMO DA RÉ.

1) NECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO FEITO DIANTE DA AFETAÇÃO DOS TEMAS 970 E 971, PELO STJ. PLEITO PREJUDICADO EM FACE DO JULGAMENTO DOS REFERIDOS RECURSOS REPETITIVOS.

2) JULGAMENTO ULTRA PETITA . RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. SENTENCIANTE QUE DETERMINA A RESTITUIÇÃO DE OUTROS VALORES, ALÉM DAQUELES REQUERIDOS PELOS AUTORES. NECESSIDADE DE CORRELAÇÃO ENTRE OS PLEITOS E A SENTENÇA. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 141 E 492, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. NULIDADE PARCIAL DA SENTENÇA VERIFICADA. DECISÃO REVERTIDA NO TÓPICO.

3) COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENDIDO RECONHECIMENTO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA E DIFICULDADES TÉCNICAS DA CONSTRUÇÃO. EVENTOS QUE POR SI SÓ NÃO AFASTAM A RESPONSABILIDADE DA DEMANDADA PELA DELONGA NA OBRA. MORA CARACTERIZADA. EXEGESE DA SÚMULA 28, DO TJSC. ALEGAÇÃO REPELIDA.

"1. O excesso de chuvas e a falta de mão de obra, além de não estarem comprovados suficientemente, não são escusas legítimas para justificar o inadimplemento contratual da construtora, sobretudo porque são inerentes à atividade desempenhada e, como tal, devem ser considerados na estipulação do prazo de entrega da obra, que é obrigação das mais relevantes nesta modalidade contratual. 2. Não tendo a construtora concluído as obras no prazo estabelecido, e tratando-se de obrigação com termo certo, resta caracterizada a sua mora, conforme preconiza o art. 397, caput, da Lei Civil, sendo de todo razoável que suporte as consequências do inadimplemento contratual a que deu causa." (AC n. 2014.064889-6, rel. Des. Jorge Luis Costa Beber, j. em 30.04.2015).

4) CLÁUSULAS PREVISORAS DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS SUBORDINADAS À PRÉVIA NOTIFICAÇÃO DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE PROVAS DA CIENTIFICAÇÃO DOS AUTORES. MORA CARACTERIZADA DESDE O DIA INICIALMENTE PREVISTO PARA ENTREGA DA OBRA.

5) CLÁUSULA PENAL EM DESFAVOR DA ALIENANTE, POR ATRASO NA CONCLUSÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NA AVENÇA. NOTÓRIO DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DA MULTA MORATÓRIA. ORIENTAÇÃO CONSOLIDADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NOS RECURSOS

ESPECIAIS REPRESENTATIVOS DA
CONTROVÉRSIA N. 1614721/DF E 1631485/DF, TEMA
971.

Nos termos do tema 971 sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de representativo da controvérsia: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial".

6) CONDENAÇÃO EM DANO EMERGENTE. LOCAÇÃO PELOS AUTORES DE IMÓVEL PARA RESIDIR DIANTE DO ATRASO NA ENTREGA DO APARTAMENTO ADQUIRIDO. RESSARCIMENTO DEVIDO PELO PERÍODO DE MORA DA DEMANDADA. APELO PARCIALMENTE PROVIDO NESTE ASPECTO. QUANTIAS A SEREM APURADAS NA FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA.

7) AUSÊNCIA DE PROVAS DO VALOR PAGO A TÍTULO DE LOCAÇÃO DE BOX DE ARMAZENAMENTO E DOS BENS LÁ GUARDADOS. TESES NÃO AVENTADAS NA PEÇA CONTESTATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE DE ARGUIÇÃO NO APELO. PRECLUSÃO TEMPORAL CONFIGURADA. MANIFESTA INOVAÇÃO RECURSAL. APELO NÃO CONHECIDO NO PONTO.

8) APLICAÇÃO DO CUB COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO APÓS A DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. SALDO A SER CORRIGIDO PELO IPCA DURANTE O PERÍODO DE MORA, DESDE QUE MAIS BENÉFICO AOS CONSUMIDORES. TESE FIRMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA N. 1729593/SP, TEMA 996. SENTENÇA QUE EXPUNGIU QUALQUER CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE ACOLHIDO NO PONTO PARA AUTORIZAR A ATUALIZAÇÃO DA MOEDA, OBSERVADOS OS PARÂMETROS FIXADOS PELO STJ.

Nos termos do Tema 996 do STJ: "1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor".

9) ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REDISTRIBUIÇÃO (ART. 86, CAPUT, DO CPC/15). SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA NA PROPORÇÃO DE VINTE POR CENTO PARA OS AUTORES E OITENTA POR CENTO PARA A RÉ.

10) CONTRARRAZÕES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS RECURSAIS. DESCABIMENTO

DIANTE DO PARCIAL SUCESSO DO INCONFORMISMO.

RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 585-591).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao aplicar os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ, porquanto a controvérsia é eminentemente jurídica, não demandando reexame de fatos e provas nem reinterpretação de cláusulas contratuais, mas apenas o correto enquadramento jurídico da situação à luz do art. 48, § 2º, da Lei n. 4.591/64, o qual teria sido violado pelo acórdão recorrido ao exigir requisito não previsto em lei.

Sustenta, ainda, a inaplicabilidade da Súmula n. 284/STF, uma vez que o recurso especial foi interposto exclusivamente com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da CF, sem alegação de dissídio jurisprudencial.

Pugna, por fim, pelo conhecimento e provimento do presente agravo interno.

A agravada não apresentou contraminuta (fls. 1.121-1.122).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se, na origem, de ação indenizatória por atraso na entrega de imóvel, proposta por Paulo Roberto Freire Machado e Agnes Marie Simard Machado, ora agravados, em face de A.P Real Estate Investments Brasil Construtora Ltda., ora agravante.

O Tribunal de origem reconheceu a mora da construtora a partir de 30.11.2015, por ausência de comprovação de notificação prévia exigida contratualmente para utilização da tolerância de 180 dias, e determinou: inversão da cláusula penal moratória conforme o Tema 971/STJ; ressarcimento de alugueres no período de atraso; e substituição do indexador setorial pelo IPCA durante a mora, nos termos do Tema 996/STJ . Houve redistribuição dos ônus sucumbenciais (fls. 537-546).

Os embargos de declaração da construtora foram rejeitados, reafirmando-se que a cláusula de tolerância estava condicionada ao aviso prévio de 120 dias e que não houve prova dessa ciência, fixando como termo inicial da mora o dia 01/12/2025 (fls. 930-932).

A construtora interpôs recurso especial, alegando negativa de vigência ao art. 48, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 (fls. 949-969).

Em sequência, o Tribunal a quo inadmitiu o referido recurso, em razão da incidência das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ, por demandar interpretação contratual e reexame de provas, e deficiência na demonstração do dissídio por ausência de cotejo analítico, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284/STF (fls. 1001-1003).

Em decisão monocrática de minha relatoria, neguei provimento ao agravo em recurso especial, mantendo os óbices das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ e a deficiência na demonstração da divergência (fls. 1.063-1.072), ocasião em que foi interposto o presente agravo interno.

O agravo interno não merece prosperar.

Consoante aludido na decisão agravada, o Tribunal de origem, com base no amplo exame dos fatos e das provas acostadas aos autos, concluiu que a prorrogação do prazo de entrega somente poderia ser validamente invocada se a construtora comprovasse ter notificado os compradores com antecedência mínima de 120 dias, conforme previsão expressa da cláusula contratual, o que não ocorreu.

É o que se extrai dos seguintes trechos (fls. 539-542):

"Afirma a recorrente estar descaracterizada a mora, porque o atraso na entrega do imóvel ocorreu em virtude de caso fortuito, consistente nas dificuldades encontradas nas fundações, e de força maior, graças às grandes chuvas no período da construção. Assevera ser inviável a revisão do pacto, diante da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

O intento desmerece acolhida.

Enfatize-se que o Código de Defesa do Consumidor é plenamente aplicável à presente demanda, porque os signatários da avença caracterizam-se como consumidores e fornecedor, nos termos dos arts. 2º e 3º, do CDC, respectivamente.

Decidiu a Corte:

Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor para a regência das relações havidas, quando o autor adquire imóvel de construtora, como destinatário final, mediante remuneração, bem como se utiliza dos serviços de crédito oferecidos por esta. (AC n. 2004.026989-5, rel. Des. Henry Petry Junior, j. em 24.04.2009).

Restou incontroverso nos autos que as partes celebraram, no dia 30.06.2012, um contrato particular de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em construção (evento 1 - informação 6/8), comprometendo-se a ré a entregar aos autores o apartamento n. 2002, torre B, do Edifício Plaza Gaudi (evento 1 - informação 6 - fl. 1 item 05), situado no município de Itajaí/SC. Em contrapartida, os demandantes arcarão com o preço de R\$ 331.300,00 (trezentos e trinta e um mil e trezentos reais), os quais foram quitados, consoante recibo do evento 1 - informação 10.

O item 11 da avença previa que o Edifício Plaza Gaudi estaria concluído em 30.11.2015 (evento 1 - informação 6 - fl. 2), prazo este prorrogável por 180 (cento e oitenta) dias. Lê-se às fls. 03/04 (evento 1 - informação 8):

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ENTREGA DA OBRA

15.1 A data prevista para a entrega do imóvel ao(s) COMPRADOR(ES) está descrita no item 12 do Quadro Resumo. SENDO ADMITIDA PELAS PARTES UMA TOLERÂNCIA DE 180 DIAS CORRIDOS, CONTADOS DA DATA EM QUE EXPIRARIA O PRAZO ESTABELECIDO, INDEPENDENTE DE JUSTIFICATIVA e sem que incida sobre a vendedora qualquer penalidade, sanção, multa ou dever de indenizar, sendo que para tal efeito, a vendedora deverá informar ao (s) comprador(es) de tal prorrogação dentro de, no mínimo, 120 dias antes do término do prazo inicialmente estipulado. Elenca ainda o item 15.2 hipóteses de prorrogação do lapso, sem termo final para a conclusão das obras, in verbis (evento 1 - informação 8 - fl. 4):

15.2. O prazo de entrega estabelecido poderá ainda ser prorrogado, sem prejuízo do disposto no item 15.1., sem que incida sobre a vendedora qualquer penalidade, sanção, multa ou dever de indenizar, em todos os casos nos quais intercorrer motivo de força maior, caso fortuito, culpa exclusiva do(s) comprador(es) ou de terceiros, ou ainda, razões de origem alheia à vontade e interveniência da vendedora, que desestabilizem sua atividade, tais como guerras, greves, revoluções, rebeliões, epidemias, chuvas prolongadas que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultados de eventuais embargos pelo poder público, demora na execução de serviços que são próprios de empresas concessionárias, morosidade do poder público na concessão de licenças, alvarás, especialmente o Auto de Conclusão da obra – Habite-se, exigências do poder público decorrentes de legislação superveniente. Em todos os casos supracitados, prorrogar-se-á o prazo de entrega da documentação, mesmo quanto à tolerância prevista, por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

Consoante visto acima, a empresa tinha a faculdade de prorrogar a construção por mais 180 dias, à míngua de qualquer justificativa. Entrementes, era obrigação da construtora notificar os compradores acerca do retardo, com antecedência mínima de 120 dias contados da data inicialmente prevista para entrega do imóvel. Extrai-se da já mencionada cláusula 15.1: "A data prevista para a entrega do imóvel ao(s) COMPRADOR(ES) está descrita no item 12 do Quadro Resumo, SENDO ADMITIDA PELAS PARTES UMA TOLERÂNCIA DE 180 DIAS CORRIDOS [...] sendo que para tal efeito, a vendedora deverá informar ao(s) comprador(es) de tal prorrogação dentro de, no mínimo, 120 dias antes do término do prazo inicialmente estipulado." (Evento 1 - informação 8 - fls. 3/4).

Assim, para afastar-se a mora da recorrente mediante aplicação do dispositivo que prorrogava o prazo em 180 dias, indispensável a prova da prévia ciência dos consumidores. Tal demonstração inexistiu na espécie.

Veja-se que mostra-se desnecessária a análise tocante à validade das referidas cláusulas (mesmo porque ausente pleito dos demandantes neste sentido), porquanto a simples ausência de notificação do consumidor, por si só, impede a prorrogação do prazo.

A ré deixou de trazer aos autos qualquer adminículo de prova, apto a demonstrar a notificação dos compradores acerca do atraso no término da construção, nos 120 dias que antecederam a data prevista para entrega da obra.

Malgrado tenha a demandada juntado correspondências eletrônicas trocadas pelas partes (evento 9 - informação 62), não possuem tais documentos o condão de comprovar a ciência dos consumidores, pois tratam apenas do agendamento de uma reunião entre os autores e o responsável pelo edifício para tratar de assuntos relacionados à instalação de móveis.

Sem a demandada destrelar-se do ônus que lhe competia – notificação aos consumidores acerca do atraso na entrega do imóvel, condição sine qua non para a incidência da cláusula de prorrogação –, alternativa não há senão declarar-se a mora da construtora desde a data inicialmente prevista para a conclusão das obras (30.11.2015).

[...]

Tocante à possibilidade de prorrogação decorrente de casos fortuitos e de força maior, listados no item 15.2 da avença, melhor sorte não socorre a insurgente.

Hipoteticamente, o prazo para entrega do apartamento poderia ultrapassar o dia 30.11.2015. Mas para que isso ocorresse sem encargos à demandada, fazia-se necessária a existência de uma das eventualidades listadas na cláusula 15.2, além do influxo direto na realização das obras. Tais circunstâncias, porém, remanesceram indemonstradas.

Quanto à escassez de mão de obra e às fortes chuvas na região, as quais impediram a execução e postergaram os trabalhos, mesmo que se considere fato notório as tempestades na região, consoante reportagens acostadas pela ré (evento 9 - informação 100/102), nada indica que as intempéries efetivamente influenciaram na demora da construção, ou que a empresa tenha encontrado dificuldades em contratar mão de obra. Embora a apelante afirme que as chuvas e a ausência de trabalhadores paralisaram as atividades, deixou de trazer elementos para roborar a argumentação.

[...]

Atinente à justificativa do atraso diante de dificuldade na execução das fundações, mercê da topografia do terreno e de entraves burocráticos do poder público, há de afastar-se prontamente. Não se pode exigir que o consumidor arque com prejuízos em virtude de problemas técnicos previsíveis que deveriam ser resolvidos pela construtora, como um risco inerente ao próprio empreendimento, cujo objeto faz parte da atividade-fim da empresa.

[...]

Nesse pensar, arreda-se o reclamo no quesito, mantendo-se o termo inicial da mora em 01.12.2015, dia seguinte à data final para entrega do apartamento."

Confira-se, ainda, excerto do acórdão que julgou os embargos de declaração (fl. 589):

"O aresto foi claro ao assentar que, em conformidade com a cláusula 15.1 (evento 1, informação 8, fls. 3/4, eproc 1G), "a empresa tinha a faculdade de prorrogar a construção por mais 180 dias, à minguada de qualquer justificativa. Entrementes, era obrigação da construtora notificar os compradores acerca do retardo, com antecedência mínima de 120 dias contados da data inicialmente prevista para entrega do imóvel".

Ao contrário do apregoadado pela embargante, não há falar em presunção de ciência dos compradores em virtude da assinatura de termos aditivos relacionados a outros tópicos da avença, justamente por força das normas consumeristas. Faltante a prova específica daquela notificação (cláusula 15.1), resta configurada a mora, cujo termo inicial é 1º. 12.2015, dia seguinte à data final para entrega do apartamento."

Dessa maneira, conforme consignado na decisão agravada, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a cláusula contratual previa, de forma expressa, a necessidade de notificação prévia dos compradores para a utilização da tolerância de 180 dias — e de que tal comunicação não foi comprovada pela construtora —, exige a análise das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado, em recurso especial, pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES. MULTA MORATÓRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 5/STJ.

ACÓRDÃO RECORRIDO. ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CONSONÂNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão atacado acerca da indenização por lucros cessantes, multa moratória e cláusula de tolerância encontra óbice nas Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

4. É inadmissível o inconformismo quando o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1858878/SP, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Julgado em 08/02/2021, TERCEIRA TURMA, DJe de 12/02/2021).

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.719.497 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0303198-1

Número de Origem:

03016429420178240033 202203416759 3016429420178240033

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : HENRIQUE PASSARELI BRAUS - SC047910

SARA DE CAMPOS LUZ - SC058655

LETÍCIA URBAN DA ROCHA - SC073838

MARIA EDUARDA SILVA - SC064905

AGRAVADO : PAULO ROBERTO FREIRE MACHADO

AGRAVADO : AGNES MARIE SIMARD MACHADO

ADVOGADO : KLEBER ROBERTO LOPES ROSA FILHO - SC042561

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : A.P REAL ESTATE INVESTMENTS BRASIL CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : HENRIQUE PASSARELI BRAUS - SC047910

SARA DE CAMPOS LUZ - SC058655

LETÍCIA URBAN DA ROCHA - SC073838

MARIA EDUARDA SILVA - SC064905

AGRAVADO : PAULO ROBERTO FREIRE MACHADO

AGRAVADO : AGNES MARIE SIMARD MACHADO

ADVOGADO : KLEBER ROBERTO LOPES ROSA FILHO - SC042561

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026