# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2762810 - RS (2024/0374168-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| AGRAVANTE | : | SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III - SPE LTDA |
| AGRAVANTE | : | CAPA ENGENHARIA S.A. |
| OUTRO NOME | : | NEXGROUP INCORPORADORA S/A |
| ADVOGADO | : | JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A |
| AGRAVADO | : | VERONICA NEVES COSTA |
| ADVOGADA | : | MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243 |

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TEMA Nº 966/STJ. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. ART. 1.030, I, ALÍNEA "B", do CPC. RECURSO CABÍVEL. AGRAVO INTERNO. INDICAÇÃO DE ARTIGO VIOLADO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF.

1. A matéria que foi objeto de negativa de seguimento pelo tribunal de origem, com base no art. 1.030, I, alínea "b", do CPC, deve ser impugnada por agravo interno dirigido ao próprio tribunal de origem (arts. 1.030, § 2º, e 1.021, do CPC), não sendo possível sua rediscussão pela via do art. 1.042 do CPC.

2. O recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional exige a indicação do artigo violado pelo acórdão recorrido e interpretado de maneira divergente pelos arestos em confronto. Se nas razões de recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, nem a demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional específica, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso.

3. Agravo parcialmente conhecido para não conhecer do recurso especial.

**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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

**Documento eletrônico VDA60457102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/09/2026 16:17:43**
**Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: f72108a0-83c4-4b2b-81e4-ac4fa1d57123**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2762810 - RS (2024/0374168-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA** |
| AGRAVANTE | : | SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III - SPE LTDA |
| AGRAVANTE | : | CAPA ENGENHARIA S.A. |
| OUTRO NOME | : | NEXGROUP INCORPORADORA S/A |
| ADVOGADO | : | JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A |
| AGRAVADO | : | VERONICA NEVES COSTA |
| ADVOGADA | : | MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243 |

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TEMA Nº 966/STJ. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. ART. 1.030, I, ALÍNEA "B", do CPC. RECURSO CABÍVEL. AGRAVO INTERNO. INDICAÇÃO DE ARTIGO VIOLADO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF.
1. A matéria que foi objeto de negativa de seguimento pelo tribunal de origem, com base no art. 1.030, I, alínea "b", do CPC, deve ser impugnada por agravo interno dirigido ao próprio tribunal de origem (arts. 1.030, § 2º, e 1.021, do CPC), não sendo possível sua rediscussão pela via do art. 1.042 do CPC.
2. O recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional exige a indicação do artigo violado pelo acórdão recorrido e interpretado de maneira divergente pelos arestos em confronto. Se nas razões de recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, nem a demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional específica, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso.
3. Agravo parcialmente conhecido para não conhecer do recurso especial.

**RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interposto por SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - ALVORADA III e NEXGROUP INCORPORADORA S.A. (CAPAMAX ENGENHARIA) contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. JUIZO DE RETRATAÇÃO. HIPÓTESE EM QUE CONFIGURADO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, À LUZ DO ENTENDIMENTO DA ORIENTAÇÃO CONSOLIDADA PELO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, NO JULGAMENTO DO RESP N.*

Documento eletrônico VDA59675487 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:19:09
Código de Controle do Documento: f799d2a4-5820-494e-8417-7556b2b7a107

*1.729.593/SP. DEVIDO O RESSARCIMENTO DE ALUGUEIS E JUROS DE OBRA. RESSARCIMENTO DOS JUROS DE OBRA ATÉ A INÍCIO DA AMORTIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIOS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS.*
*EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME."* (e-STJ fl. 675)

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados (e-STJ fls. 672-678).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 686/724), a parte recorrente apresenta as seguintes argumentações:

(i) Aduz que os imóveis não foram entregues no prazo estipulado por fato alheio à conduta das apelantes, tendo em vista o atraso da concessionária de serviço público no cumprimento das obras de sua responsabilidade. Afirma que o Tema nº 996/STJ não pode ser aplicado ao caso dos autos, porque a parte recorrida concordou contratualmente com a definição de nova data para a entrega das obras. Alega que foi reconhecida a ausência de atraso indevido na entrega da obra no julgamento de ação civil pública já transitada em julgado;

(ii) Sustenta que as cláusulas contratuais relativas ao prazo de entrega e tolerância não teriam natureza potestativa, por decorrerem da vontade manifesta de ambas as partes, além de estarem em conformidade com o entendimento do STJ;

(iii) Defende o não cabimento de sua condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, tendo em vista que não teve culpa pelo atraso na entrega das unidades habitacionais do Condomínio Moradas Reserva III - A;

(iv) Afirma que não tem qualquer ingerência sobre o contrato de financiamento imobiliário firmado com a Caixa Econômica Federal que é a responsável pela cobrança dos juros da obra. Insurge-se contra a sua condenação à devolução da referida verba;

(v) Insurge-se contra a sua condenação em danos morais porque não praticou qualquer ato que pudesse gerar o dever de indenizar a recorrida que, por sua vez, tinha expresso conhecimento sobre o negócio jurídico firmado. Alega, ainda, que o atraso caracteriza-se como mero aborrecimento; e

(vi) Contesta a sua condenação em perdas e danos referente aos supostos aluguéis pagos pela recorrida.

Sem contrarrazões.

Na origem, negou-se seguimento ao recurso especial porque o acórdão recorrido está em consonância com o Tema nº 996/STJ, e, no mais, inadmitiu-se em razão da incidência da Súmula nº 7/STJ.

É o relatório.

**VOTO**

A insurgência não prospera.

Quanto as questões relativas ao atraso na entrega da unidade imobiliária, ao pagamento de indenização por dano material, aos juros da obra e à correção dos valores devidos, a 3ª Vice-Presidência do Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial sob o fundamento de que o acordão recorrido decidiu conforme o Tema nº 966/STJ, com fundamento no art. 1.030, I, alínea "b", do CPC.

**Documento eletrônico VDA59675487 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:19:09**
**Código de Controle do Documento: f799d2a4-5820-494e-8417-7556b2b7a107**

Assim, inviável o exame da matéria em sede de agravo em recurso especial, porque o recurso cabível é o agravo interno no Tribunal de origem.

Assim, no ponto, o agravo não merece ser conhecido.

No mais, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, incide o óbice da Súmula nº 284/STF, porque a parte recorrente não indicou precisamente os dispositivos de lei federal que foram violados pelo Tribunal de origem e nem apontou quais normas foram interpretadas de forma divergente.

Ressalta-se que a mera citação das normas no texto do recurso, sem expressa indicação de contrariedade e desacompanhada da demonstração efetiva de violação, não é suficiente para o conhecimento do recurso especial.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE MONITÓRIA. DEMONSTRATIVO DE EVOLUÇÃO DO DÉBITO. INEXISTÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ARTIGO DE LEI. INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. INDICAÇÃO. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. MATÉRIA DE FATO. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omisso, contraditório ou obscuro. Aplica-se, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/ STF ao caso concreto.*
> *2. O recurso especial fundamentado nas alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional exige a indicação do artigo violado pelo acórdão recorrido e interpretado de maneira divergente pelos arestos em confronto. Se nas razões de recurso especial não há a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido acerca da viabilidade da ação monitória ajuizada com a juntada das faturas mensais de cartão de crédito, nem a demonstração da divergência de interpretação à legislação infraconstitucional específica, aplica-se, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar o conhecimento do recurso.*
> *3. Rever a conclusão do aresto impugnado a respeito da suficiência da instrução probatória demandaria o reexame de provas, inviável no recurso especial (Súmula nº 7/STJ).*
> *4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial."*
> (AREsp 3.179.627/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026)

> *"DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO ARTIGO QUE CONSIDERA VIOLADO OU OBJETO DE DIVERGÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF.*
> *1. Observa-se que, nas razões do recurso especial, a parte recorrente deixou de estabelecer qual o dispositivo de lei federal que considera violado ou objeto de interpretação divergente para sustentar sua irresignação pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.*
> *2. Ressalte-se que a mera menção ao tema em debate, sem que se aponte com precisão a contrariedade ou a negativa de vigência pelo julgado recorrido, não preenche o requisito formal de admissibilidade recursal.*
> *3. Diante da deficiência na fundamentação, o conhecimento do recurso especial encontra óbice na Súmula n. 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia". Precedentes.*
> *Agravo interno improvido."*
> (AgInt no AREsp 3.145.139/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 18/6/2026)

**Documento eletrônico VDA59675487 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:19:09**
**Código de Controle do Documento: f799d2a4-5820-494e-8417-7556b2b7a107**

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ MANTIDA POR OUTRO FUNDAMENTO. APLICAÇÃO DA QUESTÃO DE ORDEM JULGADA NO ARESP N. 2.638.376/MG. COMPROVAÇÃO DA SUSPENSÃO DE EXPEDIENTE FORENSE LOCAL APÓS O PROTOCOLO DO RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE DO APELO NOBRE SUPERADA. NÃO INDICAÇÃO DO ARTIGO DE LEI VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO APELO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.*
*(...)*
*3. 'Quando não há a indicação de dispositivo de lei federal violado ou a sua mera citação desacompanhada da demonstração efetiva da alegada contrariedade, aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284, do Supremo Tribunal Federal'. (AgInt no REsp n. 2.121.376/SP, rel. Min. Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe de 26/06/2024)*
*4. Agravo interno não provido."*
(AgInt no AREsp 2.692.204/BA, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 4/3/2026, DJEN de 9/3/2026)

Ante o exposto, conheço parcialmente do agravo em recurso especial para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA59675487 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/09/2026 14:19:09**
**Código de Controle do Documento: f799d2a4-5820-494e-8417-7556b2b7a107**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.762.810 / RS**

Número Registro: 2024/0374168-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00013838620168210003 00013838620168210003002209264202082170000 00220926420208217000 01122041620198217000 01186032720208217000 11220416201982170000 11860327202082170000 13838620168210003 13838620168210003002209264202082170000 202202006232 220926420208217000 70081402950 70083837336 70084802446

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III - SPE LTDA |
| AGRAVANTE | : CAPA ENGENHARIA S.A. |
| OUTRO NOME | : NEXGROUP INCORPORADORA S/A |
| ADVOGADO | : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - RS093007A |
| AGRAVADO | : VERONICA NEVES COSTA |
| ADVOGADA | : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243 |
| ASSUNTO | : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA |

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

**Documento eletrônico VDA60446300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:32:43**
**Código de Controle do Documento: c41be969-587b-4f77-a891-1d31a049f257**

Brasília, 29 de setembro de 2026

**Documento eletrônico VDA60446300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:32:43**
**Código de Controle do Documento: c41be969-587b-4f77-a891-1d31a049f257**