SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2762816 - MG (2024/0377324-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	BEM CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNA LUIZA RAMOS DE OLIVEIRA - MG183774 EDUARDO HENRIQUE PUGLIA POMPEU - MG108042
AGRAVADO	:	ALUMICONSER ESQUADRIAS DE ALUMINIO E VIDROS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	:	KILMARA CRISTINA DE SOUZA PINTO - MG115385 VALERIA CRISTINA DA SILVA FONSECA - MG154104 LILIANA MARIA GAZZINELLI MOREIRA DOS SANTOS - MG039489

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por intempestividade. A parte agravante comprovou a existência de feriado local, demonstrando a tempestividade do recurso.

2. A parte agravante alegou violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC, sustentando insuficiência na prestação jurisdicional, e ao art. 206, § 5º, do Código Civil, buscando o reconhecimento da prescrição. Também invocou os arts. 186 e 927 do Código Civil, argumentando contra a rescisão contratual.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido diante da existência de jurisprudência desta Corte no mesmo sentido do acórdão e a necessidade de reexame fático-probatório.

III. Razões de decidir

5. A parte agravante comprovou a tempestividade do recurso especial ao demonstrar a ocorrência de feriado local, afastando o óbice inicial.

6. A alegação de afronta aos arts. 1.022 e 489 do CPC não foi conhecida devido à deficiência na apresentação da tese recursal, conforme Súmula 284 do STF.

7. O prazo prescricional decenal para indenização por atraso na entrega de imóvel foi aplicado com base na jurisprudência consolidada do STJ, conforme Súmula 83.

Documento eletrônico VDA52025671 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:54:25
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 2d2a0684-1783-43da-a1f5-a28e98a208f5

8. O acolhimento das demais teses recursais demandaria revisão do quadro fático-probatório, procedimento vedado em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravo 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira

Relatora

Documento eletrônico VDA52025671 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:54:25
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 2d2a0684-1783-43da-a1f5-a28e98a208f5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2762816 - MG (2024/0377324-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	BEM CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNA LUIZA RAMOS DE OLIVEIRA - MG183774 EDUARDO HENRIQUE PUGLIA POMPEU - MG108042
AGRAVADO	:	ALUMICONSER ESQUADRIAS DE ALUMINIO E VIDROS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	:	KILMARA CRISTINA DE SOUZA PINTO - MG115385 VALERIA CRISTINA DA SILVA FONSECA - MG154104 LILIANA MARIA GAZZINELLI MOREIRA DOS SANTOS - MG039489

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por intempestividade. A parte agravante comprovou a existência de feriado local, demonstrando a tempestividade do recurso.

2. A parte agravante alegou violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC, sustentando insuficiência na prestação jurisdicional, e ao art. 206, § 5º, do Código Civil, buscando o reconhecimento da prescrição. Também invocou os arts. 186 e 927 do Código Civil, argumentando contra a rescisão contratual.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido diante da existência de jurisprudência desta Corte no mesmo sentido do acórdão e a necessidade de reexame fático-probatório.

III. Razões de decidir

Documento eletrônico VDA51785364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:11:55
Código de Controle do Documento: c36a82f4-5b8a-49a2-a406-f6f8de601557

5. A parte agravante comprovou a tempestividade do recurso especial ao demonstrar a ocorrência de feriado local, afastando o óbice inicial.

6. A alegação de afronta aos arts. 1.022 e 489 do CPC não foi conhecida devido à deficiência na apresentação da tese recursal, conforme Súmula 284 do STF.

7. O prazo prescricional decenal para indenização por atraso na entrega de imóvel foi aplicado com base na jurisprudência consolidada do STJ, conforme Súmula 83.

8. O acolhimento das demais teses recursais demandaria revisão do quadro fático-probatório, procedimento vedado em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> *EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESCISÃO DE CONTRATO. POSSIBILIDADE. Verificado o ostensivo descumprimento de cláusula contratual pela construtora, consubstanciado na alteração unilateral do prazo de entrega da obra, a qual sequer saiu do projeto, ou seja, nem mesmo foi iniciada, legitima o pedido de rescisão contratual formulado pelo promissário comprador. O inadimplemento contratual por parte da construtora que não logrou promover a entrega do imóvel na data prevista em contrato, além de autorizar a rescisão da promessa de compra e venda, também conferi ao consumidor o direito em ser integralmente restituído das parcelas por ele pagas.*

A parte agravante aduz violação do art. 1.022, II e 489 do CPC, ao fundamento de insuficiente prestação jurisdicional; 206, § 5º do Código Civil., buscando ver reconhecida a prescrição no caso concreto. 186 e 927 ao fundamento de que não houve razão para a rescisão contratual.

Inadmitido o apelo por intempestividade, a parte manejou agravo em que comprovou a ocorrência de feriado local.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado

Documento eletrônico VDA51785364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:11:55
Código de Controle do Documento: c36a82f4-5b8a-49a2-a406-f6f8de601557

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

No caso dos autos, inadmitido o agravo por intempestividade, a parte comprovou a existência de feriado local, comprovando a tempestividade de seu recurso especial.

Passo ao seu exame.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, não se revela a possibilidade de conhecimento ante a deficiência na apresentação da tese recursal, nos termos referidos na Súmula 284/STF.

No que toca ao exame do prazo prescricional, aplicável a Súmula 83/STJ, pois a Corte de origem perfilou o entendimento deste Tribunal que, em casos similares, entende ser de dez anos o prazo prescricional para indenização por atraso na entrega de imóvel.

Confiram-se os seguintes precedentes:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de ser aplicável o prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, às demandas fundadas em responsabilidade civil decorrentes de inadimplemento contratual. Precedente.*
>
> *2. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no REsp n. 1.940.540/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022.)*

Documento eletrônico VDA51785364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:11:55
Código de Controle do Documento: c36a82f4-5b8a-49a2-a406-f6f8de601557

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CC. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de ser aplicável o prazo prescricional decenal, previso no artigo 205 do Código Civil, às demandas fundadas em responsabilidade civil decorrentes de inadimplemento contratual. Precedente.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.830.979/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.)

Para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

Documento eletrônico VDA51785364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:11:55
Código de Controle do Documento: c36a82f4-5b8a-49a2-a406-f6f8de601557

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

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

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais em 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Documento eletrônico VDA51785364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:11:55
Código de Controle do Documento: c36a82f4-5b8a-49a2-a406-f6f8de601557

É o voto.

Documento eletrônico VDA51785364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:11:55
Código de Controle do Documento: c36a82f4-5b8a-49a2-a406-f6f8de601557

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.762.816 / MG

Número Registro: 2024/0377324-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000206005704006 51996333120198130024

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BEM CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO HENRIQUE PUGLIA POMPEU - MG108042
	BRUNA LUIZA RAMOS DE OLIVEIRA - MG183774
AGRAVADO	: ALUMICONSER ESQUADRIAS DE ALUMINIO E VIDROS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	: LILIANA MARIA GAZZINELLI MOREIRA DOS SANTOS - MG039489
	KILMARA CRISTINA DE SOUZA PINTO - MG115385
	VALERIA CRISTINA DA SILVA FONSECA - MG154104

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

TERMO

Documento eletrônico VDA52004864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:01:59
Código de Controle do Documento: 1544da63-39af-429a-8146-448c0cc1c477

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52004864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:01:59
Código de Controle do Documento: 1544da63-39af-429a-8146-448c0cc1c477