



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2787819 - SC(2024/0422701-0)

RELATOR	: MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE	: APARECIDO DOMINGOS ERRERIAS LOPES
AGRAVANTE	: MARIA HELENA ANDREOTTI ERRERIAS
ADVOGADO	: ROGERIO ANDREOTTI ERRERIAS - PR037082
AGRAVANTE	: FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: SKY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: JULIANO GOMES GARCIA - SC017252
SOC. de ADV	: ERN & GARCIA ADVOGADOS
AGRAVADO	: APARECIDO DOMINGOS ERRERIAS LOPES
AGRAVADO	: MARIA HELENA ANDREOTTI ERRERIAS
ADVOGADO	: ROGERIO ANDREOTTI ERRERIAS - PR037082
AGRAVADO	: FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	: SKY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: JULIANO GOMES GARCIA - SC017252
SOC. de ADV	: ERN & GARCIA ADVOGADOS

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULAS ABUSIVAS. MORA DA CONSTRUTORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSOS ESPECIAIS INADMITIDOS. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Agravos interpostos por empresas construtoras e por particulares contra decisões que inadmitiram recursos especiais fundamentados nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

2. O acórdão recorrido manteve a mora imputada às construtoras, afastou a exceção do contrato não cumprido, reconheceu a licitude da cobrança de juros remuneratórios a partir da entrega das chaves, julgou parcialmente procedente a reconvenção para apurar o saldo devedor em liquidação, alterou a fixação dos honorários segundo o art. 85, § 2º, do CPC e redistribuiu os ônus sucumbenciais, vedando honorários recursais.

3. Os embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados.

4. Há cinco questões em discussão: (i) saber se é válida a cobrança de juros remuneratórios durante o período de mora da construtora e a manutenção de indexador setorial, em face do Tema 996 do STJ; (ii) saber se há divergência jurisprudencial sobre a possibilidade de cobrança de juros remuneratórios durante a mora da construtora; (iii) saber se a exceção do contrato não cumprido foi corretamente afastada, considerando a alegação de inadimplemento dos compradores; (iv) saber se houve violação à liberdade contratual e à função social do contrato na revisão judicial das cláusulas e prazos pactuados; e (v) saber se a mora dos compradores foi corretamente afastada, considerando a ausência de notificação formal.

5. O acórdão recorrido decidiu corretamente ao determinar que os juros remuneratórios a cargo dos adquirentes sejam recalculados por ocasião da liquidação do julgado, considerando que não há relação entre a cobrança de juros remuneratórios e o inadimplemento ou atraso no pagamento das parcelas do preço do imóvel.
6. A pretensão recursal de afastar a mora das construtoras e reconhecer a exceção do contrato não cumprido exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.
7. A revisão judicial das cláusulas contratuais foi fundamentada na legislação consumerista, especialmente no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que prevê a nulidade de cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada.
8. A tese de que a mora dos compradores teria ocorrido automaticamente no vencimento das parcelas, sem necessidade de notificação, foi afastada pelo acórdão recorrido, que considerou a ausência de prova de inadimplemento e de notificação formal pela construtora.
9. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2787819 - SC(2024/0422701-0)

RELATOR	: MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE	: APARECIDO DOMINGOS ERRERIAS LOPES
AGRAVANTE	: MARIA HELENA ANDREOTTI ERRERIAS
ADVOGADO	: ROGERIO ANDREOTTI ERRERIAS - PR037082
AGRAVANTE	: FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: SKY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: JULIANO GOMES GARCIA - SC017252
SOC. de ADV	: ERN & GARCIA ADVOGADOS
AGRAVADO	: APARECIDO DOMINGOS ERRERIAS LOPES
AGRAVADO	: MARIA HELENA ANDREOTTI ERRERIAS
ADVOGADO	: ROGERIO ANDREOTTI ERRERIAS - PR037082
AGRAVADO	: FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	: SKY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: JULIANO GOMES GARCIA - SC017252
SOC. de ADV	: ERN & GARCIA ADVOGADOS

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULAS ABUSIVAS. MORA DA CONSTRUTORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSOS ESPECIAIS INADMITIDOS. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Agravos interpostos por empresas construtoras e por particulares contra decisões que inadmitiram recursos especiais fundamentados nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

2. O acórdão recorrido manteve a mora imputada às construtoras, afastou a exceção do contrato não cumprido, reconheceu a licitude da cobrança de juros remuneratórios a partir da entrega das chaves, julgou parcialmente procedente a reconvenção para apurar o saldo devedor em liquidação, alterou a fixação dos honorários segundo o art. 85, § 2º, do CPC e redistribuiu os ônus sucumbenciais, vedando honorários recursais.

3. Os embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados.

4. Há cinco questões em discussão: (i) saber se é válida a cobrança de juros remuneratórios durante o período de mora da construtora e a manutenção de indexador setorial, em face do Tema 996 do STJ; (ii) saber se há divergência jurisprudencial sobre a possibilidade de cobrança de juros remuneratórios durante a mora da construtora; (iii) saber se a exceção do contrato não cumprido foi corretamente afastada, considerando a alegação de inadimplemento dos compradores; (iv) saber se houve violação à liberdade contratual e à função social do contrato na revisão judicial das cláusulas e prazos pactuados; e (v) saber se a mora dos compradores foi corretamente afastada, considerando a ausência de notificação formal.

5. O acórdão recorrido decidiu corretamente ao determinar que os juros remuneratórios a cargo dos adquirentes sejam recalculados por ocasião da liquidação do julgado, considerando que não há relação entre a cobrança de juros remuneratórios e o inadimplemento ou atraso no pagamento das parcelas do preço do imóvel.

6. A pretensão recursal de afastar a mora das construtoras e reconhecer a exceção do contrato não cumprido exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A revisão judicial das cláusulas contratuais foi fundamentada na legislação consumerista, especialmente no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que prevê a nulidade de cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada.

8. A tese de que a mora dos compradores teria ocorrido automaticamente no vencimento das parcelas, sem necessidade de notificação, foi afastada pelo acórdão recorrido, que considerou a ausência de prova de inadimplemento e de notificação formal pela construtora.

9. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos de SKY EMPREENDIMENTOS LTDA e outra e de Aparecido Domingos Errerias Lopes e Maria Helena Andreotti Errerias contra decisões que inadmitiram recursos especiais, interpostos com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 834-835):

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS AUTORES E DA CONSTRUTORA DEMANDADA. 1.

RECURSO DA RÉ. 1.1. PRELIMINARES. 1.1.1. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ACIONADA QUE SUSTENTA A INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA COM OS COMPRADORES. VENDA QUE TERIA SIDO REALIZADA POR OUTRA EMPRESA. INSUBSISTÊNCIA. VENDEDORA DIRETA DO IMÓVEL QUE INTEGRA O QUADRO DE SÓCIOS DA ACIONADA. PREFACIAL RECHAÇADA. 1.1.2. PERDA DO OBJETO. ALEGAÇÃO DE QUE AS ESCRITURAS PÚBLICAS FICARAM PRONTAS, MAS NÃO TERIAM SIDO ENTREGUES AOS AUTORES EM RAZÃO DA INADIMPLÊNCIA DESTES. DESCABIMENTO. MOTIVAÇÃO DA RECUSA DA OUTORGA DOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS AOS REQUERENTES QUE SE CARACTERIZA COMO O CERNE DA CELEUMA. INSTRUMENTO QUE VISA À REGULARIZAÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL E NÃO APENAS À OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. ARGUMENTO AFASTADO. 1.2. MÉRITO. 1.2.1. REQUERIDA QUE ALEGA A REGULARIDADE DA PREVISÃO DE PRAZO DE 24 MESES PARA A OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA. ATRASO NA REGULARIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO QUE DECORREU DE FATO ATRIBUÍVEL À MUNICIPALIDADE. NÃO ACOLHIMENTO. NULIDADE DA CLÁUSULA QUE CONTÉM PRAZO PARA A ENTREGA DAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE DEVE SER MANTIDA. PERÍODO DE 24 MESES CONTADOS DA DATA DA OBTENÇÃO DO HABITE-SE QUE É DEMASIADAMENTE PREJUDICIAL AO CONSUMIDOR. PROVIDÊNCIAS PARA A OBTENÇÃO DO HABITE-SE QUE JÁ DEVERIAM SER PREVISTAS PELA CONSTRUTORA. SITUAÇÃO QUE ESTÁ INCLUÍDA NO RISCO DA ATIVIDADE PRESTADA. ALEGAÇÕES RECHAÇADAS. 1.2.2. DEMANDADA QUE ASSEVERA A APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. DESCABIMENTO. PARALISAÇÃO DOS PAGAMENTOS DOS DEMANDANTE QUE TERIA DECORRIDO DA RECUSA NA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA. ALEGAÇÃO AFASTADA. REQUERENTES QUE POSTULAM A REVISÃO DA FORMA DO PAGAMENTO DO PREÇO DA UNIDADE HABITACIONAL E DEPOSITARAM EM JUÍZO O VALOR QUE ENTENDEM DEVIDO. 1.2.3. ACIONADA QUE SUSTENTA A REGULARIDADE DA COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS. POSSIBILIDADE. MONTANTE QUE, SOMADO À CORREÇÃO MONETÁRIA, VISA À MANUTENÇÃO DO VALOR DA MOEDA. EMPRÉSTIMO REALIZADO PELA VENDEDORA QUE MERECE SER REMUNERADO POR INTERMÉDIO DA ALUDIDA TAXA. SENTENÇA QUE DEVE SER REFORMADA, NO PONTO, PARA RECONHECER A LICITUDE DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ITEM V, DO CONTRATO. 1.2.4. RECONVENÇÃO. REQUERIDA QUE POSTULA PELA CONDENAÇÃO DOS REQUERENTES AO PAGAMENTO DOS VALORES DEVIDOS. CABIMENTO. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DO BEM QUE ESTÁ EM CONSONÂNCIA AO ORDENAMENTO JURÍDICO. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS QUE É DEVIDA. NECESSIDADE DE CÁLCULO PELA VIA DA LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DECISÓRIO REFORMADO TAMBÉM NO PONTO. 2. RECURSO DOS AUTORES. PEDIDO DE ALTERAÇÃO DO PATAMAR DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. POSSIBILIDADE. TEMA 1076 DO STJ. DESCABIMENTO DA FIXAÇÃO DA VERBA COM FUNDAMENTO NA EQUIDADE EM RAZÃO APENAS NO ELEVADO VALOR DA CAUSA. REMUNERAÇÃO QUE DEVE SER ESTABELECIDA EM CONSONÂNCIA AO ART. 85, §2º, DO CPC. 3. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS QUE É DECORRÊNCIA LÓGICA DA PROCEDÊNCIA PARCIAL DO APELO DA RÉ. PARTES QUE MERECEREM SER CONDENADAS IGUALMENTE AO ADIMPLEMENTO DAS CUSTAS E HONORÁRIOS DA DEMANDA PRINCIPAL. RECONVENÇÃO, DE OUTRO GIRO, QUE DEVE SER CUSTEADA INTEGRALMENTE PELOS AUTORES. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. APELO DA RÉ CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DOS AUTORES CONHECIDO E PROVIDO.”

Os embargos de declaração opostos pelos ora recorrentes foram rejeitados (e-STJ, fls. 897-898).

Em seus recursos especiais (e-STJ, fls. 918-932 e 948-970), além de dissídio jurisprudencial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) Tema 996 do Superior Tribunal de Justiça, pois teria sido admitida a cobrança de juros remuneratórios durante o período em que a construtora estaria em mora e a manutenção de indexador setorial, quando o entendimento do Tema indicaria que os “juros de obra” após o prazo de entrega e a correção por índice do setor deveriam cessar ou ser substituídos pelo IPCA.

(ii) art. 105, inciso III, alínea “c”, da Constituição Federal, pois haveria divergência interpretativa entre tribunais sobre a possibilidade de cobrança de juros remuneratórios durante a mora da construtora, de modo que o acórdão recorrido teria dado interpretação incompatível com precedentes de outro tribunal e com a orientação desta Corte.

(iii) art. 476 do Código Civil, pois a exceção do contrato não cumprido teria sido afastada apesar de os compradores estarem inadimplentes antes da entrega das chaves, o que, em tese, impediria que exigissem a regularização documental e afastaria a mora das vendedoras, mantendo os encargos moratórios contratados.

(iv) art. 421 do Código Civil, pois a revisão judicial teria sido excessiva e contrária à liberdade contratual e à intervenção mínima, ao invalidar cláusulas e prazos pactuados e ao conferir vantagem desproporcional aos compradores, o que violaria a função social e a boa-fé objetiva segundo a tese defendida.

(v) art. 397 do Código Civil, pois a constituição em mora dos compradores teria ocorrido automaticamente no vencimento das parcelas, sem necessidade de notificação, de modo que a exigência de prévia cobrança formal pelo acórdão recorrido teria negado vigência ao dispositivo.

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 988-1003).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSC inadmitiu os apelos nobres (e-STJ, fls. 1009-1011 e 1014-105), dando ensejo aos presentes agravos (e-STJ, fls. 1023-1035 e 1041-1056).

Contraminutas oferecidas (e-STJ, fls. 1062-1068 e 1070-1077).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, os autores Aparecido Domingos Errerías Lopes e Maria Helena Andreotti Errerías alegaram atraso na expedição do “habite-se” e na individualização das matrículas do empreendimento Sky Tower, além de cláusulas contratuais abusivas; propuseram Ação de Revisão Contratual com tutela de urgência para declarar a mora das vendedoras, afastar encargos de mora do saldo devedor e limitar a cobrança à atualização monetária, bem como compelir a entrega dos documentos do imóvel.

A sentença julgou procedentes os pedidos principais: confirmou a tutela de urgência para impedir a negativação; declarou abusivas as cláusulas “6.4” do termo de reserva e “décima

quarta, § 4º do contrato; reconheceu a mora das rés quanto à regularização do empreendimento e afastou a cobrança do saldo devedor na forma contratual até a entrega das matrículas e da escritura, determinando a cobrança apenas com correção pelo INCC-M, sem multa, honorários, juros remuneratórios e demais encargos; condenou as rés em custas e honorários (2%); e julgou improcedente a reconvenção, com honorários de 2% na reconvenção (e-STJ, fls. 951-953).

No acórdão, a Sétima Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina conheceu das apelações e deu parcial provimento ao recurso da ré: manteve a mora imputada às construtoras e afastou a exceção do contrato não cumprido; reconheceu a licitude da cobrança de juros remuneratórios a partir da entrega das chaves, conforme o parágrafo único do item V do contrato; julgou parcialmente procedente a reconvenção para apurar o saldo devedor em liquidação; alterou a fixação dos honorários segundo o art. 85, § 2º, do CPC; e redistribuiu os ônus sucumbenciais, vedando honorários recursais (e-STJ, fls. 954-956).

As irresignações não merecem prosperar.

Com efeito, o cerne da controvérsia suscitada entre as partes consiste no exame da licitude das cláusulas contratuais pactuadas em negócio jurídico celebrado entre os recorrentes, na apreciação de atraso na expedição do “habite-se” e na individualização das matrículas de empreendimento imobiliário, bem como na aplicação e cobrança de encargos contratuais de mora sobre o saldo devedor e na limitação da cobrança de atualização monetária, bem assim da ordem judicial de coerção para entrega de documentos do imóvel.

Para melhor compreensão da controvérsia, entendo como relevante destacar os trechos a seguir transcritos do Acórdão objurgado, demonstradores da natureza eminentemente fático-probatória do litígio e ainda da necessidade de reexame de cláusulas contratuais (e-STJ, fls. 827=832):

“A ré sustenta, inicialmente, sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que a relação negocial da compra do imóvel teria sido firmada apenas entre os autores e a Sky Empreendimentos Ltda. Razão não lhe assiste. Da análise dos cadernos processuais, mormente do comprovante de instrução e de situação cadastral, do evento 1, outros 6-8, é possível verificar que a FG Prime Empreendimentos Ltda. integra o quadro de sócios administradores da Sky Empreendimentos Ltda. Aliado a isso, os endereços de ambas as empresas - Sky Empreendimentos Ltda. e FG Prime Empreendimentos Ltda. - é exatamente o mesmo, como se extrai dos supracitados documentos. Por fim, o contrato particular de promessa de compra e venda de apartamento, apresentado no evento 1, contrato 4, apresenta timbre da FG Empreendimentos, o que evidencia a existência de grupo econômico integrado pelas empresas requeridas. Sobre o tema, destaco que “A configuração de grupo econômico pressupõe que duas ou mais empresas, cada qual com personalidade jurídica própria, esteja sob a direção, controle e administração dos mesmos sócios ou gerentes, com o controle de uma pela outra, ocorrendo a comunhão de capital/patrimônio e a responsabilidade solidária de todas [...]” (TJSC, Apelação Cível, n. 0304799-15.2015.8.24.0011, Relator Des. Luiz César Medeiros, j. 10/10/2017). Nessa toada, entre as empresas, com personalidades jurídicas próprias, há um liame administrativo, econômico e comercial, e que, inclusive, ambas as pessoas jurídicas se apresentam no mercado de consumo como se uma única empresa fossem, o que evidencia a legitimidade de ambas para figurarem no polo passivo da ação originária. (...) Por conseguinte, a prefacial de ilegitimidade passiva, apresentada pela empresa merece ser rechaçada.

1.3. PERDA DO OBJETO A empresa sustenta, ademais, a perda superveniente do objeto em relação à outorga das escrituras públicas, tendo em vista que as documentações estão prontas e não foram entregues aos

autores em razão do inadimplemento destes. No mais, argumenta que a alegação da impossibilidade de pactuação de contrato de financiamento bancário não merece prosperar, pois os demandantes teriam firmado negócio jurídico diretamente com a Sky Empreendimentos Ltda. As argumentações são descabidas, entretanto. De início, destaco que os autores, na exordial, postularam a outorga das escrituras públicas referentes aos imóveis adquiridos junto às rés. Pelo que se tem notícia nos autos, até o momento, não houve a referida entrega da documentação pública, o que, inclusive, foi aventado pela própria FG Prime Empreendimentos Ltda. em sede de apelação. A regularidade da inércia da construtora e incorporadora em relação à outorga, por outro lado, integra o mérito da ação originária, motivo por que deve ser analisada posteriormente. Nesse sentido, é inviável o reconhecimento da perda do objeto em relação ao pleito que não foi atingido pelos requerentes até o momento. De igual modo, a eventual realização de financiamento bancário diretamente com a Sky Empreendimentos Ltda. não inviabiliza a pretensão autoral, no que tange à entrega do documento necessário ao registro da propriedade imobiliária em nome dos demandantes. Isso por que, como demonstram os instrumentos do negócio jurídico acostados ao feito, não houve, em verdade, qualquer financiamento bancário realizado pelos requerentes, os quais, apenas, se obrigaram ao pagamento de notas promissórias pro solvendo em favor da requerida Sky Empreendimentos Ltda. Não fosse por isso, como já salientado, as escrituras públicas de compra e venda se tratam de documentos necessários ao registro da alteração da titularidade do domínio dos imóveis e, portanto, não se vem apenas para a realização de financiamento bancário. Assim, as argumentações da demandada em relação à perda superveniente do objeto, porquanto carentes de lastro jurídico e fático, merecem ser afastadas.

1.4. MÉRITO No que tange ao mérito da lide, a demandada sustenta que o atraso na entrega do habite-se decorreu de fato imputável à Municipalidade e que os documentos relativos ao imóvel estão disponíveis, de modo que não há falar em inadimplemento da construtora e incorporadora. Ainda, alega que os autores estão em mora desde 30/4/2017, ou seja, desde muito antes de qualquer possível inadimplemento por parte da primeira, destaco que a empresa se insurge face ao reconhecimento da culpa no atraso da entrega da obra com a competente documentação. Sobre o tema, o item "6.4" do Termo de Reserva para Formalização Futura de Contrato de Promessa de Compra e Venda, apresentado no evento 1, outros 3, p. 6, contém previsão no sentido de que:

6.4. A PROMITENTE VENDEDORA após expedido o habite-se da obra, terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para concluir os procedimentos junto ao Ofício de Registro de Imóveis, de forma a viabilizar a outorga das escrituras públicas definitivas de compra e venda, tal prazo poderá ser prolongado, por motivos de caso fortuito ou força maior, bem como, dificuldades, limitações ou imprevistos, originados pelos órgãos públicos que atrasem os procedimentos normais a serem tomados.

Do mesmo modo, o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de apartamento a ser construído e respectiva fração ideal de terreno, juntado no evento 1, contrato 4, dispõe:

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: [...] Parágrafo quarto: A PROMITENTE VENDEDORA após expedido o habite-se da obra, terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, para concluir os procedimentos junto ao Ofício de Registro de Imóveis, de forma a viabilizar a outorga das escrituras públicas definitivas de compra e venda, tal prazo poderá ser prolongado, por motivos de caso fortuito ou força maior, bem como, dificuldades, limitações ou imprevistos, originados pelos órgãos públicos que atrasem procedimentos normais a serem tomados.

Dessarte, consoante as disposições contratuais, as construtoras e incorporadoras detinham prazo de 24 meses para concluir os procedimentos de individualização das matrículas e regularização das vendas, contado a partir da expedição do habite-se. Ocorre que, tendo o habite-se sido expedido apenas em 16/7/2019, o prazo findaria apenas no ano de 2021, ou seja, mais de 4 anos após o prazo de entrega das chaves, que ocorreu em 25/7/2017. O prazo, por evidente, afigura-se desproporcionalmente extenso e não está fundamentado em nenhuma justificativa plausível. Nesse cenário, tendo em mente que a relação estabelecida entre as partes é regida pelas leis consumeristas da Lei n. 8.078/90, a disposição contratual se afigura extremamente desvantajosa para o consumidor adquirente das unidades habitacionais, que restam impedidos de realizar o registro da propriedade imobiliária por longo período. O art. 51 do CDC, em seu inciso IV, preleciona que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que "estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade", como a previsão referida. No mais, o art. 122 do Código Civil também destaca que apenas são ilícitas as condições contratuais que sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes. Dessarte, como brilhantemente pontuou o magistrado singular, "é possível concluir que a presente cláusula apresenta uma desproporção contratual, à medida que não estabelece prazo a ser cumprido para a expedição do "habite-se", bem como, permite as construtoras rés que apenas cumpram com a sua obrigação contratual após um longo período (24 meses)". (evento 212). Não é demais ressaltar, do mesmo modo, que razão não assiste à requerida no tocante à alegação de que a demora na expedição do habite-se decorreu de ato imputável à municipalidade. Isso porque a construtora e incorporadora demandada exerce suas atividades no ramo da construção civil há mais de 20 anos e, desse modo, está habituada aos procedimentos e burocracias impostas por ocasião da concessão do documento autorizativo de entrega das unidades habitacionais. Em adição, destaco que a exigência de extensa documentação para a obtenção do habite-se se trata de circunstância esperada e inerente ao risco da atividade empresarial da demandada, motivo por que o ônus referido não pode ser imputado ao adquirente consumidor. construtora, o que corrobora a possibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido. Por fim, aduz a legalidade da cobrança de juros remuneratórios, no patamar de 0,78% ao mês, somados à correção e atualização monetária e a existência de dívida dos autores. Assim, pede pela modificação da sentença hostilizada. Razão lhe assiste, parcialmente. Ademais, embora a requerida tenha asseverado a possibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido ao caso sob análise, tendo em vista o aventado inadimplemento dos autores desde abril de 2017, é certo que não houve prova do não pagamento das parcelas acordadas no instrumento apresentado no evento 1, contrato 4, pp. 10-11. De igual modo, não há informação de que tenha havido qualquer movimentação da demandada para a cobrança do alegado saldo devedor do preço do bem, mormente porque não foi acostado ao feito originário notificação extrajudicial ou judicial referente à cobrança dos alegados valores. Não vislumbro, de outro lado, a contratação de financiamento bancário dos autores com a Sky Empreendimentos Ltda., de modo que eventual intenção de obtenção de crédito pelos demandantes perante entidade financeira dependeria da apresentação da documentação da edificação, o que não pode ser obstado pela construtora e incorporadora. Assim, deve ser mantido o reconhecimento da nulidade das cláusulas "6.4" do Termo de Reserva para Formalização Futura de Contrato de Promessa de Compra e Venda e "CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA, parágrafo quarto" do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, as quais versam sobre o prazo para a outorga da escritura pública. De outro giro, no tocante à forma de pagamento do preço do imóvel, constato que razão assiste parcialmente à requerida, ao contrário do que entendeu o ilustre magistrado na origem. Sobre o tema, o "parágrafo único" do "Item V" do quadro resumo anexado ao contrato, acostado no evento 1, contrato 4, p. 10, contém a seguinte previsão: Parágrafo Único - As

parcelas do preço serão representadas por notas promissões de emissão do(s) SEGUNDO(S) ACORDANTE(S), todas em caráter "pro solvendo", que serão atualizadas e corrigidas desde a data da assinatura do presente instrumento até o dia de seu efetivo pagamento de acordo com a variação do índice mensal, acumulado e progressivo do INCC-M (Índice Nacional de Construção Civil de Mercado - FGV), até a entrega das chaves. A partir da entrega das chaves, as parcelas vincendas, serão atualizadas e corrigidas até o dia de seu efetivo pagamento, de acordo com a variação mensal, acumulada e progressiva do índice do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado - FGV), mais também contados desse evento, sobre as parcelas vincendas do preço serão devidos juros remuneratórios de 0,78% (zero vírgula setenta e oito por cento) ao mês ou fração acumulado e progressivo. Os cálculos dos valores devidos a título de juros e correção mensais das parcelas de que trata esta cláusula quando a periodicidade for menor do que um mês, serão "pro rata". Da análise da disposição contratual é possível observar que não há a incidência de juros moratórios sobre o montante a ser pago pelos requeridos na compra dos imóveis, mas apenas a cobrança de juros remuneratórios. A distinção da natureza dos valores se afigura de suma importância, tendo em mente as funções diversas de cada modalidade de juros.(...) Desse modo, observo que os juros remuneratórios ou compensatórios são arbitrados nas situações de privação do capital - de certa forma - emprestado ao devedor pelo credor. Não há, por conseguinte, qualquer relação da sua cobrança com o inadimplemento ou atraso no pagamento das parcelas do preço do bem adquirido. Por esse motivo, a sua cobrança, desde que dentro dos parâmetros legais, não está eivada de nulidade ou irregularidade. Na situação sob análise, portanto, os juros remuneratórios de 0,78% ao mês não se afiguram ilícitos ou irregulares, de modo que não há falar em nulidade da cláusula que prevê a sua cobrança. Esclareço, do mesmo modo, que o patamar de 0,78% ao mês para os juros remuneratórios não se traduz em ilegalidade, uma vez que encontra fundamento no art. 46 do Código Civil e no Decreto 22.626/33 - Lei de Usura. É necessário ressaltar, de outro lado, que se trata de entendimento pacificado a vedação à capitalização dos juros, que se afigura como prática através da qual são calculados juros sobre juros. Os encargos cobrados no novo período são calculados levando-se em conta os juros do período anterior, de maneira que há sua incorporação ao saldo devedor. Nesse norte, segue o enunciado da Súmula 121 do STF: "É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada". Por conseguinte, considerando a vedação à cobrança de juros sobre juros, ou seja, de capitalização destes, a sentença hostilizada merece alteração, no tocante ao tema. Consequentemente, o pleito reconvencional da requerida pela condenação dos requerentes ao pagamento dos valores inadimplidos merece, também, atenção. Isso porque, a despeito da demora na outorga das escrituras públicas, a modalidade do pagamento do preço dos imóveis carece de ilegalidade ou ilicitude, cabendo aos autores a quitação das parcelas acordadas no quadro resumo do contrato particular de promessa de compra e venda, do evento 1, contrato 4, nos moldes do que pactuado desde o início. Diante da inexistência de cálculo atualizado do montante devido, em consonância ao que estabeleceram consensualmente as partes, o saldo devedor deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença. Assim, o pedido reconvencional pela condenação dos requerentes ao pagamento dos valores inadimplidos merece ser atendido.

RECURSO DOS AUTORES 2.1. ADMISSIBILIDADE O prazo para a interposição da apelação foi respeitado e foi recolhido o devido preparo. Ainda, os interesses recursais são manifestos e suas razões desafiam os fundamentos da sentença, encontrando-se satisfeitos, pois, os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade. **2.2. MÉRITO** Os requerentes pugnam, apenas, pela alteração do patamar da verba honorária sucumbencial. Com razão. É que, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça, em julgamento pelo rito dos recursos repetitivos (Tema 1.076), estabeleceu a seguinte tese: A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o

proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa". ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo. Nesse cenário, ainda que o valor atribuído à causa principal e reconvenção tenham sido expressivos, considerando-se o preço do contrato em discussão, é inviável a atribuição de honorários por apreciação equitativa. Por conseguinte, é necessário que a verba remuneratória seja estabelecida em consonância ao que prescrevem os incisos do §2º, do art. 85, do Código de Processo Civil. O parcial provimento do apelo da ré/reconvinte, na hipótese vertente, enseja a redistribuição dos ônus sucumbenciais fixados na origem. No tocante à causa principal, consoante disposição do art. 86 do Código de Processo Civil, condeno as partes, na proporção de 50% cada qual, ao custeio das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, com base no art. 85, § 2º, da Lei Adjetiva. em relação à lide principal. Em relação à reconvenção, nos termos do que preleciona o art. 85 do Código de Processo Civil, os reconvindos devem ser condenados ao pagamento da integralidade das custas e honorários de sucumbência, estes estabelecidos em 10% do valor atualizado da condenação."

Assim, no contexto dos autos entendo que não procede a irresignação dos recorrentes pessoas físicas quanto à determinação de incidência no saldo devedor dos juros moratórios e índice do IGP-M, na forma em que previsto no parágrafo único, do item V, do instrumento contratual de compra e venda firmado pelas partes

Na verdade, no caso concreto não incide o entendimento do Tema Repetitivo nº 996 do STJ, tendo em vista que o Acórdão objurgado decidiu de forma escoreita, com base no contrato acostado aos autos, a inexistência de qualquer relação da cobrança dos juros remuneratórios com o inadimplemento ou atraso no pagamento das parcelas do preço do bem imóvel. Assim, revela-se correta a determinação de que os juros remuneratórios a cargo dos adquirentes seja recalculado por ocasião da liquidação do julgado.

Em sequência, entendo que tampouco merece acolhida a irresignação das recorrentes SKY EMPREENDIMENTOS LTDA e outra quanto à tese da exceção do contrato não cumprido, ao suposto de que os recorridos estariam inadimplentes desde abril de 2017, de forma que deveria prevalecer a pretensão de reconhecimento de atraso na entrega do 'habite-se', ou mesmo da individualização das matrículas e ao recebimento das escrituras públicas, exatamente por não haverem adimplido com o pagamento integral do preço ajustado.

Com efeito, é inequívoco que o eventual conhecimento e provimento da pretensão recursal exigiria o revolvimento do acervo fático- probatório dos autos, bem como a interpretação de cláusulas do instrumento contratual, inteiramente incabível no âmbito de recurso especial, nos termos do entendimento consolidado nas Súmulas 5 ("*A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*") e 7 do STJ: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

Ante todo o exposto, conheço dos Agravos para negar provimento aos recursos especiais.

Honorários advocatícios recursais majorados no percentual de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias.

É o voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.787.819 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0422701-0

Número de Origem:
50204250720208240005

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : APARECIDO DOMINGOS ERRERIAS LOPES

AGRAVANTE : MARIA HELENA ANDREOTTI ERRERIAS

ADVOGADO : ROGERIO ANDREOTTI ERRERIAS - PR037082

AGRAVANTE : FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : SKY EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : JULIANO GOMES GARCIA - SC017252

SOC. de
ADV. ERN & GARCIA ADVOGADOS

AGRAVADO : APARECIDO DOMINGOS ERRERIAS LOPES

AGRAVADO : MARIA HELENA ANDREOTTI ERRERIAS

ADVOGADO : ROGERIO ANDREOTTI ERRERIAS - PR037082

AGRAVADO : FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVADO : SKY EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : JULIANO GOMES GARCIA - SC017252

SOC. de
ADV. ERN & GARCIA ADVOGADOS

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 02 de março de 2026