



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2864990 - PR (2025/0054571-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GLAUCIANE NAIARA PEREIRA DIAS
ADVOGADOS : GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221
VITOR AUGUSTO SOUZA FORTES - PR086718
VINÍCIUS DAS NEVES DOS SANTOS - PR122472
IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
AGRAVADO : PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
AGRAVADO : LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS : EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
LAURA VITAL FIUZA - PR049171

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SUSPENSÃO DAS OBRAS. CASO FORTUITO DE ORIGEM JUDICIAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. TEMA Nº 996/STJ. REEXAME DE PROVAS. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA.

1. O recurso especial é inviável quando a modificação das conclusões do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2864990 - PR(2025/0054571-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : GLAUCIANE NAIARA PEREIRA DIAS
ADVOGADOS : GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221
VITOR AUGUSTO SOUZA FORTES - PR086718
VINÍCIUS DAS NEVES DOS SANTOS - PR122472
IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
AGRAVADO : PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
AGRAVADO : LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
ADVOGADOS : EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
LAURA VITAL FIUZA - PR049171

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SUSPENSÃO DAS OBRAS. CASO FORTUITO DE ORIGEM JUDICIAL. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. TEMA Nº 996/STJ. REEXAME DE PROVAS. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA.

1. O recurso especial é inviável quando a modificação das conclusões do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por GLAUCIANE NAIARA PEREIRA DIAS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. SFH. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CALIFÓRNIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA NÃO VERIFICADO. REPROGRAMAÇÃO DO PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. JUSTA CAUSA EM RAZÃO DA DETERMINAÇÃO JUDICIAL PROFERIDA NA ACP Nº 0010482-44.2019.8.16.0026. LUCROS CESSANTES/DANOS EMERGENTES DEVIDOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CEF, DA CONSTRUTORA E DA INCORPORADORA. DEVOLUÇÃO DE JUROS DE OBRA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. A responsabilidade da CEF, da construtora e da incorporadora pelos danos (materiais e extrapatrimoniais) suportados pela parte autora em razão de atraso injustificado na obra é solidária e decorre do fato de todas terem descumprido o convencionado, já que o banco, além de agente financeiro,

atua também como fiscalizador de prazos e da qualidade da obra, gerindo os recursos financeiros e técnicos juntamente com a construtora/incorporadora e interferindo diretamente na execução do projeto.

2. Independentemente da efetiva conclusão da obra e entrega do imóvel, a cobrança dos 'juros de obra' tem como termo inicial a assinatura do financiamento habitacional destinado à compra do bem, e termo final a data pré-estabelecida para essa finalidade ou o decurso do prazo em meses contratualmente previsto para a conclusão da construção.

3. Considerando-se a suspensão das obras determinada liminarmente na Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026, ficou prorrogado o prazo de entrega do imóvel em razão de caso fortuito.

4. Tendo em vista a ocorrência de fortuito no caso concreto, a devolução dos 'juros de obra' deve ter como termo inicial a data de entrega contratada acrescida dos 180 (cento e oitenta) dias de cláusula de tolerância estabelecidos no contrato de financiamento.

5. Com a prorrogação do prazo de conclusão das obras, não restaram assentados os direitos à indenização por danos morais e à devolução de 'juros de obra'.

6. Os lucros cessantes/danos emergentes devem incidir a partir da data do evento danoso (atraso na entrega do imóvel) até a data de disponibilização das chaves. O valor da indenização equivale, por mês, a 0,5% do valor atualizado do imóvel (importância atribuída ao imóvel à época da contratação, devidamente atualizada pelo IPCA-E até a data do evento danoso), acrescido de juros moratórios e correção monetária entre a data do evento danoso e a data do efetivo pagamento.

7. Recursos parcialmente providos." (e-STJ fl. 643)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 691/699).

Em suas razões (e-STJ fls. 712/735), a recorrente aponta a violação dos arts. 335 e 393 do Código Civil; 369, 373 e 435 do Código de Processo Civil; e 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese, que i) o atraso na entrega do imóvel não pode ser justificado pela paralisação da obra decorrente de Ação Civil Pública; ii) a mora das construtoras não cessou, tendo em vista que não houve a efetiva entrega das chaves ou sua consignação em juízo; e iii) o caso deveria ser analisado sob a ótica da responsabilidade objetiva prevista no Código de Defesa do Consumidor.

Após a apresentação de contrarrazões (e-STJ fls. 833/858), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 861/865) ensejando a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

No que diz respeito à paralisação das obras de empreendimento imobiliário por força de decisão judicial proferida em Ação Civil Pública, com a consequente violação dos arts. 335 e 393 do Código Civil, 369, 373 e 435 do Código de Processo Civil, as conclusões do Tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

"(...)

Em razão disso, e considerando-se que ainda pende de decisão final a ACP nº 0010482- 44.2019.8.16.0026, na qual se disporá sobre a legitimidade ou não das licenças ambientais em que se embasou a construção do empreendimento em debate, não se pode, ao menos neste momento, imputar a responsabilidade pela suspensão das obras a qualquer das partes. Destarte, é possível concluir que a situação em análise caracteriza caso fortuito de origem judicial, hábil a autorizar a prorrogação do prazo de obras por qualquer que tenha sido a duração da suspensão liminarmente determinada pela Justiça Estadual do Paraná.

(...)

Dito isso, em seu apelo a construtora e a incorporadora informaram que, por força da suspensão das obras determinada na ACP nº 0010482-44.2019.8.16.0026, a CEF reprogramou o prazo de conclusão do empreendimento, que passou a ser março/2022. Em sua contestação, contudo, a LYX e a X11 limitaram-se a pleitear a prorrogação do prazo de entrega da obra por seis meses, somada aos sessenta dias destinados à entrega das chaves (processo 5073614-18.2021.4.04.7000/PR, evento 24, CONTES1). Por conseguinte, deve limitar-se a esses prazos a análise do apelo das requeridas.

Definida essa premissa, conclui-se que a incidência do prazo de tolerância de seis meses é legitimada pelo caso fortuito oriundo da decisão judicial emanada da ACP referida neste Voto Conductor, de modo que se tem como autorizada e válida a prorrogação do prazo para conclusão das obras para 01/11/2021.

(...)

Ademais, entender-se que a disponibilização da coisa feita nos termos da petição acima referida não teria o efeito de pagamento (ou de tentativa de pagamento) pelo simples fato de a peça não ter discriminado o termo 'consignação em pagamento' fere os princípios da instrumentalidade do processo, da inexistência de nulidade sem prejuízo (art. do 277 do CPC) e da boa-fé processual (art. 5º do CPC).

Assim sendo, a petição acima mencionada configurou a efetiva entrega das chaves pela construtora e pela incorporadora, encerrando o cumprimento da obrigação de fazer a que ambas se comprometeram. Logo, não há falar em mora posterior a esse ato por parte da Lyx e da X11." (e- STJ fls. 693/695 - grifou-se)

Nesse contexto, para afastar as conclusões do acórdão recorrido, de que o embargo judicial da obra configurou caso fortuito e de que a disponibilização das chaves foi suficiente para cumprir a obrigação, seria imprescindível o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a reinterpretção de cláusulas contratuais, procedimentos vedados na via estreita do recurso especial, a teor dos enunciados das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ademais, o acórdão recorrido está em sintonia com a orientação firmada por esta Corte Superior, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema nº 996/STJ), no sentido da validade da cláusula contratual que estipula o prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para a entrega de imóvel.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa subtraído do valor do proveito econômico obtido no presente feito (*pro rata*), os quais devem ser majorados para o patamar de 12% (doze 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.864.990 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0054571-6

Número de Origem:
50736141820214047000

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GLAUCIANE NAIARA PEREIRA DIAS

ADVOGADOS : GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221

VITOR AUGUSTO SOUZA FORTES - PR086718

IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839

VINÍCIUS DAS NEVES DOS SANTOS - PR122472

AGRAVADO : PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA

AGRAVADO : LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A

ADVOGADOS : EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831

LAURA VITAL FIUZA - PR049171

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, 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.

Brasília, 15 de junho de 2026