



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2882746 - MS (2025/0088983-1)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : IMS INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : JULIANO TANNUS - MS010292
THIAGO LARA SILVA - MS014075
ANTÔNIO NUNES DA CUNHA FILHO - MS012761
AGRAVADO : THIAGO TORRES DRUMOND
AGRAVADO : SIMONY PORTELA DO CARMO DRUMOND
ADVOGADOS : THIAGO POSSIEDE ARAÚJO - MS017700
EDUARDO POSSIEDE ARAÚJO - MS017701
AFONSO SOUZA CARDOSO POMPEU - MS027522

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que conheceu do agravo nos próprios autos para não conhecer do recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Aplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ e falta de prequestionamento.
3. Responsabilidade civil da construtora pelo atraso na entrega do imóvel e índice de correção das dívidas civis.

III. Razões de decidir

4. Conforme a jurisprudência do STJ, *"eventual dificuldade criada pela Administração Pública para a liberação do 'habite-se' constitui fortuito interno e, portanto, não exclui a responsabilidade da construtora por eventual atraso na entrega do imóvel"* (AgInt no REsp n. 1.483.515/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/11/2024, DJe de 18/11/2024).

5. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

6. *"A matéria de ordem pública também deve atender ao pressuposto constitucional do prequestionamento"* (AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025).

IV. Dispositivo e tese

7. Decisão da Presidência reconsiderada. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. A demora na liberação do "habite-se" constitui fortuito interno e não exclui a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel. 2. A falta do enfrentamento da tese pelo acórdão recorrido, mesmo que se trate de questão de ordem pública, impede o conhecimento da matéria em sede especial, por ausência de prequestionamento."

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.528.474/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025.

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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de setembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2882746 - MS (2025/0088983-1)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : IMS INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : JULIANO TANNUS - MS010292
THIAGO LARA SILVA - MS014075
ANTÔNIO NUNES DA CUNHA FILHO - MS012761
AGRAVADO : THIAGO TORRES DRUMOND
AGRAVADO : SIMONY PORTELA DO CARMO DRUMOND
ADVOGADOS : THIAGO POSSIEDE ARAÚJO - MS017700
EDUARDO POSSIEDE ARAÚJO - MS017701
AFONSO SOUZA CARDOSO POMPEU - MS027522

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que conheceu do agravo nos próprios autos para não conhecer do recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Aplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ e falta de prequestionamento.
3. Responsabilidade civil da construtora pelo atraso na entrega do imóvel e índice de correção das dívidas civis.

III. Razões de decidir

4. Conforme a jurisprudência do STJ, *"eventual dificuldade criada pela Administração Pública para a liberação do 'habite-se' constitui fortuito interno e, portanto, não exclui a responsabilidade da construtora por eventual atraso na entrega do imóvel"* (AgInt no REsp n. 1.483.515/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/11/2024, DJe de 18/11/2024).

5. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

6. *"A matéria de ordem pública também deve atender ao pressuposto constitucional do prequestionamento"* (AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025).

IV. Dispositivo e tese

7. Decisão da Presidência reconsiderada. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. A demora na liberação do "habite-se" constitui fortuito interno e não exclui a responsabilidade da construtora pelo atraso na entrega do imóvel. 2. A falta do enfrentamento da tese pelo acórdão recorrido, mesmo que se trate de questão de ordem pública, impede o conhecimento da matéria em sede especial, por ausência de prequestionamento."

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.528.474/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 526-535) interposto contra decisão da Presidência do STJ, que conheceu do agravo nos próprios autos para não conhecer do recurso especial, ante as Súmulas n. 7 do STJ e 282 e 356 do STF (fls. 519-522).

Em suas razões, a parte agravante defende a inaplicabilidade dos referidos enunciados sumulares.

Ao final, pede a reconsideração da decisão ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Impugnação apresentada às fls. 539-545.

É o relatório.

VOTO

Em razão da inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ no caso concreto, reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo nos próprios autos.

Na origem, o recurso especial foi inadmitido em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e 282 e 356 do STF (fls. 486-494).

O acórdão recorrido foi assim ementado (fls. 408-409):

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO – PRELIMINAR – VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE – MÉRITO – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – CONFIGURADA – ENTREGA QUE ULTRAPASSOU O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – DANOS MATERIAIS CABÍVEIS – COBRANÇA DO IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS – RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ A IMISSÃO NA POSSE DO PROMITENTE-COMPRADOR – COBRANÇA DESPESAS COM REGISTRO – CARGO DO COMPRADOR - COBRANÇA DE JUROS DURANTE O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – TEMA 996 STJ – DANOS MORAIS – VALOR MANTIDO – INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL – NÃO CABIMENTO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Não se infere do apelo que houve ofensa ao princípio da dialeticidade, eis que há fundamentos de fato e de direito que embasam o inconformismo da apelante, os quais demarcam a extensão do contraditório perante este órgão recursal, já que é possível extrair do recurso os argumentos pelos quais a apelante entende pela reforma da sentença.

De acordo com a disposição contratual, o atraso na entrega do imóvel, que exceder o prazo estabelecido por razões imputáveis à vendedora, levará ao pagamento de indenização mensal aos adquirentes, correspondente ao valor mensal do aluguel cobrado no mercado imobiliário local, nos termos do item XI, parágrafo segundo. Entrega do imóvel além do prazo de tolerância de 180 dias. Danos materiais verificados.

É entendimento assente na jurisprudência do STJ de que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e IPTU incidentes sobre a unidade habitacional pertence à construtora até que ocorra a imissão na posse do promitente-comprador.

No tocante à cobrança de despesas com a Prefeitura, salvo disposição em contrário, as despesas inerentes ao registro ficam a cargo do comprador,

O Tribunal Superior, em sede de recursos repetitivos (Tema 996), ao julgar o R Esp. 1729593/SP em 25/09/2019, decidiu que é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. Dano moral. Valor mantido.

A incidência da multa tem como fato gerador hipótese distinta – rescisão contratual. Além disso, há expressa previsão contratual de compensação para o caso de atraso na entrega do imóvel.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 441-455).

Nas razões do recurso especial (fls. 457-465), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 12, § 3º, III, do CDC, sustentando que o atraso na entrega do imóvel decorrente da demora da municipalidade para expedir o "habite-se" configura culpa exclusiva de terceiro, apta a afastar a responsabilidade civil da construtora, e

(ii) art. 406 do CC, defendendo que o índice aplicável na correção das dívidas civis é a taxa Selic.

No agravo (fls. 496-502), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 506-511).

A insurgência não merece prosperar.

Quanto à apontada ofensa ao art. 12, § 3º, III, do CDC, destaca-se a jurisprudência do STJ, no sentido de que *"eventual dificuldade criada pela Administração Pública para a liberação do 'habite-se' constitui fortuito interno e, portanto, não exclui a responsabilidade da construtora por eventual atraso na entrega do imóvel"* (AgInt no REsp n. 1.483.515/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/11/2024, DJe de 18/11/2024).

No mesmo sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. INEXISTÊNCIA. DECISÃO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. HABITE-SE TOTAL E EDIFICAÇÃO DE MEZANINO. PRESCRIÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL (ART. 205 DO CC). NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO OCASIONADO POR EXIGÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto e relacionado à atividade empresarial desenvolvida e seus inerentes riscos, como é o caso de óbice criado por exigência da Administração Pública para a liberação do Habite-se, não exclui a responsabilidade do fornecedor. Precedentes.

[...]

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.528.474/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

O acórdão recorrido revela-se em consonância com o entendimento acima, ao concluir que (fl. 412):

[...] ao contrário do que alega o requerido, constata-se a culpa contratual da parte ré pelo atraso na entrega da obra. E, apesar de alegar a culpa da Municipalidade pela não expedição do habite-se no prazo oportuno, o fato não retira do requerido a responsabilidade pelo atraso da obra.

Aplica-se ao caso a teoria do risco do empreendimento, ou seja, aquele que se dispõe a fornecer determinado bem ou serviço deve responder por eventuais vícios ou defeitos, independentemente de culpa.

Logo, não pode o requerido eximir-se da responsabilidade pelo atraso na entrega da obra à parte autora, sob a alegação de atraso na expedição do habite-se.

Não há falar, portanto, em violação do art. 12, § 3º, III, do CDC.

Ademais, conforme consignado na decisão agravada, a tese de afronta ao art. 406 do CC não foi enfrentada pelo Tribunal *a quo*, que nem sequer tratou do índice de correção aplicável no caso concreto.

A despeito da oposição dos aclaratórios de fls. 425-427, referida questão não constou do recurso integrativo, de modo que a Corte estadual não foi instada a se manifestar acerca da matéria no momento oportuno.

Ausente o necessário prequestionamento, incide no caso a Súmula n. 211 /STJ.

Por fim, segundo a jurisprudência sedimentada do STJ, "*a matéria de ordem pública também deve atender ao pressuposto constitucional do prequestionamento*" (AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025).

Ante o exposto, reconsidero a decisão da Presidência desta Corte (fls. 519-522), para CONHECER do agravo em recurso especial e NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado em desfavor da parte agravante, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.882.746 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0088983-1

Número de Origem:

08210761020188120001

0821076102018812000150003

8210761020188120001

821076102018812000150003

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IMS INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S
/A

ADVOGADOS : JULIANO TANNUS - MS010292

THIAGO LARA SILVA - MS014075

ANTÔNIO NUNES DA CUNHA FILHO - MS012761

AGRAVADO : THIAGO TORRES DRUMOND

AGRAVADO : SIMONY PORTELA DO CARMO DRUMOND

ADVOGADOS : THIAGO POSSIEDE ARAÚJO - MS017700

EDUARDO POSSIEDE ARAÚJO - MS017701

AFONSO SOUZA CARDOSO POMPEU - MS027522

EMYNIE SILVA ARCE PICCOLI - MS029725

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IMS INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S
/A

ADVOGADOS : JULIANO TANNUS - MS010292

THIAGO LARA SILVA - MS014075

ANTÔNIO NUNES DA CUNHA FILHO - MS012761

AGRAVADO : THIAGO TORRES DRUMOND

AGRAVADO : SIMONY PORTELA DO CARMO DRUMOND

ADVOGADOS : THIAGO POSSIEDE ARAÚJO - MS017700

EDUARDO POSSIEDE ARAÚJO - MS017701

AFONSO SOUZA CARDOSO POMPEU - MS027522

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2025