SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2888911 - RS(2025/0098154-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	LUCIANO LIMA
AGRAVANTE	:	ROSANGELA MARIA DA SILVA
ADVOGADOS	:	GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221
		VITOR AUGUSTO SOUZA FORTES - PR086718
		IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
AGRAVADO	:	LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
OUTRO NOME	:	LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	:	PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B

EMENTA

DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CASO FORTUITO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EXCLUSÃO DE DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, tendo enfrentado de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito.
2. A condenação por danos morais foi afastada, considerando que os transtornos causados pelo atraso na entrega do imóvel não ultrapassaram o mero inadimplemento contratual, não configurando dano moral.
3. A responsabilidade das incorporadoras foi corretamente mantida, pois os desentendimentos comerciais entre as empresas parceiras foram classificados como fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento, não configurando caso fortuito ou força maior.
4. A prorrogação do prazo de entrega da obra foi considerada válida em razão de caso fortuito judicial, decorrente de decisão liminar que suspendeu as obras por aproximadamente um ano.
5. A tentativa de entrega das chaves foi considerada válida, encerrando o período de mora da construtora, independentemente da aceitação ou recusa por parte dos autores.
6. Agravo em recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA54865414 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:30:24
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 820705cc-a5c8-409f-bb00-3195c6a12d93

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 03/03/2026 a 09/03/2026, 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.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54865414 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:30:24
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 820705cc-a5c8-409f-bb00-3195c6a12d93

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2888911 - RS(2025/0098154-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	LUCIANO LIMA
AGRAVANTE	:	ROSANGELA MARIA DA SILVA
ADVOGADOS	:	GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221
		VITOR AUGUSTO SOUZA FORTES - PR086718
		IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
AGRAVADO	:	LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
OUTRO NOME	:	LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	:	PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B

EMENTA

DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CASO FORTUITO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EXCLUSÃO DE DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, tendo enfrentado de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito.
2. A condenação por danos morais foi afastada, considerando que os transtornos causados pelo atraso na entrega do imóvel não ultrapassaram o mero inadimplemento contratual, não configurando dano moral.
3. A responsabilidade das incorporadoras foi corretamente mantida, pois os desentendimentos comerciais entre as empresas parceiras foram classificados como fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento, não configurando caso fortuito ou força maior.
4. A prorrogação do prazo de entrega da obra foi considerada válida em razão de caso fortuito judicial, decorrente de decisão liminar que suspendeu as obras por aproximadamente um ano.
5. A tentativa de entrega das chaves foi considerada válida, encerrando o período de mora da construtora, independentemente da aceitação ou recusa por parte dos autores.
6. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

Cuida-se de recurso especial interposto por Luciano Lima e Rosângela Maria da Silva Lima contra acórdão proferido pela 12ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, em ação ajuizada em desfavor de Projeto Residencial X11 SPE Ltda., LYX Participações e Empreendimentos S/A e Caixa Econômica Federal – CEF.

Na origem, pretendem os autores: (a) devolução dos juros de obra e demais valores pagos; (b) indenização por danos morais; (c) rescisão contratual; e (d) lucros cessantes, em razão de alegado atraso na entrega de unidade habitacional adquirida no empreendimento Residencial Califórnia, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A sentença julgou os pedidos parcialmente procedentes, reconhecendo a responsabilidade solidária das rés pela devolução dos juros de obra cobrados após 07/10/2020; fixando indenização por lucros cessantes à razão de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel; e arbitrando danos morais no montante de R$ 10.000,00. O pedido de rescisão contratual, contudo, foi rejeitado.

Irresignadas, ambas as partes interpuseram apelações.

O Tribunal Regional Federal, em acórdão assim ementado, manteve a maior parte da sentença, porém reconheceu a existência de caso fortuito judicial, decorrente da liminar proferida na Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026, que suspendeu as obras pelo período de aproximadamente um ano, entendendo, por isso, prorrogado o prazo de entrega da obra. Afastou, em consequência, a mora contratual no período correspondente, excluiu a indenização por danos morais e redefiniu o termo inicial dos lucros cessantes e dos juros de obra.

No Recurso Especial, sustentam, em síntese: (i) violação à Tese Repetitiva 996/STJ, pois o Tribunal teria desconsiderado os requisitos contratuais necessários para prorrogação do prazo de obra; (ii) afronta aos arts. 14 do CDC, 47 do CDC, 421 e 422 do CC, defendendo prevalência da legislação consumerista sobre o art. 393 do Código Civil; (iii) impossibilidade de aplicação da excludente de responsabilidade por caso fortuito em prejuízo do consumidor, sobretudo quando o contrato prevê critérios específicos para a prorrogação do prazo; (iv) inadequação da interpretação dada pelo Tribunal quanto à tentativa de entrega das chaves.

O Vice-Presidente do TRF4, entretanto, negou seguimento ao Recurso Especial. Interposto Agravo em Recurso Especial.

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido foi ementado da seguinte forma:

> *CIVIL. PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRAZO. JUSTA CAUSA PARA PRORROGAÇÃO DO PRAZO. FORTUITO EM RAZÃO DA ACP Nº 0010482- 44.2019.8.16.0026. DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. DANOS MATERIAIS. JUROS DE OBRA. 1. A CEF tem responsabilidade solidária junto com a construtora, pois a empresa financiadora deveria proceder à fiscalização do prazo de execução da obra, quando configurado o atraso na entrega do imóvel financiado no âmbito do PMCMV. 2. De acordo com a*

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

cláusula do contrato de financiamento do imóvel, e tendo em vista as medidas liminares proferidas na Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026, ficou prorrogada a entrega do imóvel em razão de caso fortuito. 3. Com a prorrogação do prazo de entrega, não se configura causa pretendida pela apelante de direito a danos morais. 4. Excepcionalmente, deve ser considerada, para fins de fixação do termo inicial dos lucros cessantes a data do CVCO acrescida da cláusula contratual que estabelece 60 dias para a entrega das chaves. 5. A indenização em virtude do atraso na entrega da obra, corresponde ao percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado pelo IPCA-E na data de aniversário do contrato de aquisição do imóvel, por mês de atraso. A indenização por danos materiais deve ter a incidência d e juros moratórios desde a data do evento danoso até a data do efetivo pagamento das parcelas indenizatórias. 6. A devolução dos juros de obra deve ter como termo inicial a data de entrega contratada acrescida dos seis meses estabelecidos no contrato, tendo em vista a ocorrência de fortuito no caso concreto.

O voto expressou:

O termo inicial para contagem do prazo de construção deve ser a data da assinatura do contrato de financiamento, momento em que a construtora efetivamente obrigou-se perante o mutuário, com participação da CEF na avença (TRF4, AC 5013501-27.2019.4.04.7208, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 05/10/2021) . (e-STJ Fl.1168) Documento recebido eletronicamente da origem No contrato de financiamento a data estabelecida para o prazo final de construção é a de 07/10/2020, data essa que marca o término do pagamento de juros de obra e início do prazo de amortização. A partir do momento em que o consumidor celebrou um contrato de financiamento, trazendo a CEF para a relação contratual, anuiu com o novo prazo de entrega da obra. Se não houvesse financiamento imobiliário, vigoraria apenas o prazo firmado no compromisso de compra e venda junto à construtora. Contudo, como a parte autora financiou o pagamento de sua unidade habitacional, por certo, o prazo a ser considerado é o do contrato de financiamento, firmado em momento posterior, pois implica repactuação do prazo original. Ao firmar novo contrato, com a presença da construtora, a parte autora anuiu com o novo prazo, dentro da esfera de disponibilidade de seus direitos. Da cláusula de prorrogação do prazo de construção e legalização do imóvel (cláusula de tolerância) Considerando o decidido pelo STJ no Tema Repetitivo nº 996 (R Esp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, D Je 27/09/2019), em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 2 e 3, é valida a previsão de cláusula de tolerância do prazo para a entrega do imóvel. No compromisso de compra e venda, o prazo de tolerância foi estipulado em 180 dias, sem nenhuma condicionante expressa. O prazo é aplicado e tolerado como prática na construção civil. Já no contrato de financiamento imobiliário, há a previsão desse prazo de seis meses, condicionado à análise técnica da CEF. Caso se invoque o Tema 996, ele deve ser aplicado por inteiro: o compromisso de compra e venda prevê um prazo de tolerância de 180 dias automático, enquanto o contrato de financiamento prevê o prazo de tolerância condicionado à análise de questões técnicas. A cláusula 4.9 do contrato de financiamento autoriza a prorrogação do prazo de conclusão da obra, uma única vez, em até 6 meses, "quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato, que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA...". Entretanto, as rés não demonstraram que houve análise técnica e autorização da CEF. Houve apenas ajustes de cronograma financeiro . Em diversos feitos em tramitação nesta Vara, a CEF juntou o "Termo de Acordo Extrajudicial -

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

Prorrogação Prazo de Obra" (autos 50308822220214047000, ev. 30.5). Extrai-se desse documento que a CEF apenas analisou a questão financeira e se havia prorrogação do seguro. Não ficou comprovada análise técnica sobre a existência de caso fortuito e força maior. Confira-se: Voltando ao contrato de financiamento, de acordo com a sua cláusula 4.12, a incorporadora dispunha de até 60 dias, após o prazo de conclusão da obra, para entregar as chaves (e-STJ Fl.1169) Documento recebido eletronicamente da origem ao mutuário, ficando responsável, até lá, pela guarda e manutenção do imóvel. Daí se extrai que, nesse período, embora legítima a cobrança de parcelas de amortização do adquirente, enquanto não entregues as chaves, cabe à construtora o pagamento das obrigações propter rem. E, desde que não ultrapassado o prazo acima referido para a entrega, não há falar em mora por parte da construtora, cujos efeitos só podem ser computados a partir do 61º dia. O apartamento da parte autora situa-se no bloco 37, consoante contrato. Portanto, a emissão do CVCO ocorreu em 21/05/2021 (ev. 42.3). Portanto, não havendo prorrogação válida do prazo de conclusão da obra e considerando os 60 dias adicionais para a entrega das chaves, tem-se que os juros de obra são indevidos a partir de 07/10/2020 e a incorporadora/construtora esteve em mora a partir de 07/12/2020. O atraso foi superior a 9 meses. Para que não paire nenhuma dúvida, segue diferenciação de prazos: CONTRATO DE FINANCIAMENTO Término previsto da obra 60 dias 180 dias 07/10/2020 07/12/2020 não COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Término previsto da obra 60 dias 180 dias 28/02/2021 NÃO 28/10/2021 Considero que as chaves foram disponibilizadas à parte autora em 20/09/2021 (ev. 42), momento em que a Construtora informou que a obra estava pronta, bastando a entrega das chaves, que é feito mediante agendamento. Ressalto que a parte autora compareceu espontaneamente aos autos e não quis receber as chaves em 25/09/2021, dias após a manifestação da Construtora (ev. 43). A posição resistente da parte autora em receber as chaves ficou evidenciada em todas as tentativas de entrega e contato que a construtora teve. Portanto, a partir do momento em que a parte autora não quis ao menos receber as chaves e colocou vários empecilhos para recebê- las (veja-se, por exemplo, que a Construtora tentou entrar em contato com a parte autora para agendar a entrega e os advogados repudiaram todo e qualquer contato direto), não há mais falar em responsabilidade da Construtora. Diga-se, a propósito, que o TRF4 já decidiu sobre a prazo final da mora da construtora nos autos 50440867020204047000. Eventuais vícios de construção e redibitórios deverão ser pleiteados em ação própria. A Construtora terminou a obra em 21/05/2021 e tentou entregar as chaves a partir de 20/09/2021, não tendo sucesso por resistência da parte autora." (grifos meus) Primeiramente, cabe registrar que não há base jurídica que justifique o afastamento do prazo de 60 dias pretendido pela parte autora, uma vez que previsto no contrato. Nesse sentido: ADMINISTRATIVO E CIVIL. ATRASO DA OBRA. LEGITIMIDADE E RESPONSABILIDADE DA CEF. DANOS MORAIS. DANOS MATERIAIS. HONORÁRIOS. 1. Não há como afastar a legitimidade passiva e a responsabilidade da Caixa, decorrente de sua omissão em fiscalizar a obra e adotar as medidas necessárias à sua conclusão, conforme contratualmente estipulado. 2. Deve ser considerado, para fins do termo inicial do atraso a disposição contratual que estabelece 60 dias para a entrega das chaves. 2. O atraso na entrega da obra certamente gerou na autora sofrimento, transtorno e inquietações caracterizadores do dano moral, sendo suficiente para ensejar a obrigação de reparar o dano extrapatrimonial. O valor fixado pelo juízo de origem deve ser reformado para contemplar o caráter compensatório e pedagógico da indenização, a fim de que não se trate de importância irrisória a ponto de incentivar (ou não coibir) a repetição do dano por parte dos réus, nem tão elevada a ponto de causar o enriquecimento ilícito da autora. 3. A restituição dos valores despendidos pelos autores a título de lugueis deve ser considerado objeto (e-STJ Fl.1170) Documento recebido eletronicamente da origem de ressarcimento. 4. A Terceira Turma deste Regional possui entendimento no sentido de que os honorários advocatícios devem ser fixados em 10% sobre o

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

valor da causa/condenação, desde que não configure valor exorbitante ou irrisório. (TRF4 5000236-30.2020.4.04.7205, TERCEIRA TURMA, Relatora VÂNIA HACK DE ALMEIDA, juntado aos autos em 30/06/2021) ADMINISTRATIVO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. COBRANÇA DE JUROS REMUNERATÓRIOS NA FASE DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE. JUROS DE OBRA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANO MORAL - INOCORRÊNCIA. 1. A pretensão de ressarcimento da comissão de corretagem, cobrada sem a intermediação da CEF, não se inclui na competência da justiça federal. 2. Quando a prorrogação de prazo de entrega de empreendimento imobiliário está inclusa nos contratos de compra e venda de imóvel na planta (cláusula de tolerância), esta não configura abusividade tampouco vulnera o disposto no art. 51 do CDC, se o prazo estabelecido estiver limitado a período razoável, o que se configura no caso, em que estipulado o acréscimo de 180 dias.). 3. Não há qualquer irregularidade na cobrança de juros remuneratórios sobre o valor mutuado por parte do agente financeiro na fase de construção do imóvel, se tal cobrança é expressamente prevista no contrato celebrado entre as partes. 4. A cobrança de "juros de obra" deve se llimitar à fase de construção. Caso em que valores pagos a este título após o término da obra devem ser compensados com parcelas vencidas e vincendas da fase de amortização. 5. Não resta configurado o dano moral do mutuário fundado em: a) atraso na entrega do imóvel, que não se confirmou; b) vícios construtivos de pequena monta, que não comprometem a habitabilidade do imóvel e nem representam riscos à sua estabilidade e solidez; e c) juros de obra cobrados indevidamente em período inoportuno. Obviamente que esse tipo de situação causa transtornos e dissabores, no entanto não tem o condão de configurar o dano moral alegado. (TRF4, AC 5002994-55.2015.4.04.7108, QUARTA TURMA, Relator LUÍS ALBERTO D'AZEVEDO AURVALLE, juntado aos autos em 23/03/2017) CIVIL. PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. CAIXA. SOLIDARIEDADE. JUROS DE OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TERMO INICIAL. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA. DANOS MATERIAIS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. NÃO CABIMENTO. DANOS MORAIS. 1. A responsabilidade solidária da CEF deve se dar a contar do prazo de entrega do imóvel fixado no contrato de financiamento/mútuo habitacional. 2. Considerando seu conceito, a cobrança dos juros de obra somente se legitima durante a fase de construção do imóvel. Uma vez expirado o aludido prazo, mesmo que a obra ainda se encontre inacabada, deve ser iniciada a fase de amortização do mútuo contratado ou ao menos suspensa a cobrança deste encargo. 3. Quanto à responsabilidade solidária pela devolução dos juros de obra cobrados, tendo em vista o atraso da conclusão do empreendimento imobiliário, considera-se como indevida a cobrança dessa taxa no período posterior ao prazo de construção da unidade habitacional fixado no contrato de financiamento habitacional. 4. Quanto ao termo inicial da responsabilidade solidária pelo atraso da obra, o prazo de 36 meses é contado a partir da data da assinatura do contrato de financiamento habitacional, incluindo-se o prazo adicional de 60 dias. 5. Há solidariedade das rés na responsabilização da entrega da unidade habitacional, cabendo à Construtora a efetivação das obras no prazo contratado, e à CEF, a fiscalização do cumprimento do referido prazo, nos termos da jurisprudência dominante. 6. Evidenciado o atraso na entrega do imóvel objeto de financiamento, impõe-se a reparação do dano emergente sofrido pelo mutuário. A indenização em virtude do atraso na entrega da obra, corresponde ao percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel por mês de atraso. O valor fixado a título de indenização por dano material deve ter incidência de juros moratórios e correção monetária desde a data do evento danoso. 7. Não cabe ao juiz aplicar cláusula penal sem a prévia convenção entre as partes. 8. Configurados os pressupostos, a fixação do dano moral deve observar os princípios de moderação e de razoabilidade, assegurando à parte lesada a justa reparação, sem incorrer em

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

enriquecimento ilícito e não deixando de observar o caráter pedagógico ao agente que cometeu o ato lesivo. Majorado o montante indenizatório. (TRF4, AC 5029952-04.2021.4.04.7000, DÉCIMA SEGUNDA TURMA, Relator LUIZ ANTONIO BONAT, juntado aos autos em 29/06/2023) De fato, o prazo inicial para o término da obra previsto para 07/10/2020 (evento 1, CONTR5), como bem pontuou a sentença. No ponto, esclareço que o atual entendimento desta Turma é de que a prorrogação do prazo de entrega do imóvel, como regra, deve estar adstrita aos termos do contrato. Não obstante, o caso dos autos envolve situação peculiar, uma vez que a obra foi paralisada por ordem judicial liminar do juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Largo, Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026, em 30/09/2019 (evento 102.2), perdurando até 15/10/2020 quando o Tribunal de Justiça do Paraná determinou a retomada das obras em decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0050257-47.2019.8.16.0000 (ev. 102.4). Transcrevo a parte final da última decisão: "A meu ver, a manutenção da suspensão das obras representa uma infração à ordem administrativa, pois afasta a presunção de legitimidade das licenças ambientais concedidas, valendo- se de meras alegações com base no princípio da prevenção e da precaução, invocados de forma genérica, sem indicar os riscos que se pretende evitar. (e-STJ Fl.1171) Documento recebido eletronicamente da origem Coloca-se aqui em risco os contratos realizados para a execução da obra, bem como a própria viabilização do projeto que já se encontra em estágio avançado de conclusão, e tem inegável importância social. Finalmente, entendo que a desconsideração da personalidade jurídica para indisponibilizar os bens dos sócios se mostra, no momento, temerária, em razão do não cumprimento das disposições do art. 133 e seguintes do CPC/2015. Isto posto, voto no sentido de conhecer e dar provimento ao Agravo de Instrumento, para (a) viabilizar a retomada das obras, (b) renovar os alvarás que estavam em vigência na data da paralisação das obras, (c) renovar a eficácia da licença ambiental de instalação do empreendimento, já emitida pelo IAP, (d) permitir que as vendas das unidades do empreendimento se reiniciem, e, (e) desbloquear os bens e ativos das empresas e dos demais requeridos." Em razão disso, e tendo em vista que ainda pende de decisão final a ACP 0010482-44.2019.8.16.0026, a qual estabelecerá a legitimidade ou não das licenças ambientais, não se pode, ao menos nesse momento, imputar responsabilidade pela suspensão das obras a nenhuma das partes, razão pela qual entendo que se está diante de um caso fortuito de origem judicial a ensejar a prorrogação do prazo durante o tempo pelo qual a medida liminar da Justiça Estadual impediu o prosseguimento da obra. Note-se que não se tem aí propriamente prorrogação do prazo de término da obra, previsto nas cláusulas contratuais, mas sim a interferência de um caso fortuito ou de força maior no cumprimento do prazo. Quanto a isso, o Código Civil assim dispõe: Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir. Conforme informado pela construtora na apelação (evento 121, APELAÇÃO1), houve a reprogramação do prazo de conclusão da obra: a reprogramação apresentada pela Caixa Econômica Federal, em razão da decisão proferida pelo d. Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Largo, no processo de autos nº 0010482-44.2019.8.16.0026, que determinou a suspensão do andamento das obras, passando o prazo a ser em 11/2021 para a entrega da Fase III. Essa reprogramação está de acordo com a ocorrência do caso fortuito ou de força maior consistente na medida liminar antes referida, que suspendeu as obras por aproximadamente 1 ano. Por conseguinte, tem-se que o prazo para conclusão das obras, "in casu", deve ser fixado em 11/2021. Nesse passo, cabe abrir um parêntese para referir que eventuais pedidos de indenização decorrentes do que vier a ser decidido na Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026 se tratarão de outra causa de pedir, devendo ser pleiteados em ação própria no momento oportuno, refugindo ao objeto da presente ação. Vê-se, pois, que o término da obra deu-se dentro do prazo, não se podendo falar em mora da construtora no que diz respeito

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

especificamente ao prazo de entrega da obra. Contudo, vislumbro mora no atinente ao prazo para entrega das chaves. É que o contrato assim dispõe na cláusula 4.12 (evento 1, CONTR5): 4.12 A CONSTRUTORA ou ENTIDADE ORGANIZADORA, se houver, dispõe de até 60 (sessenta) dias corridos após a data de conclusão das obras para efetiva entrega das chaves do imóvel ao DEVEDOR(ES), ficando sob sua responsabilidade, neste período, a guarda e manutenção do imóvel no mesmo estado de ocupação e conservação, imputando-se-lhe as despesas oriundas da necessidade de qualquer reparação ou eventual desocupação, inclusive a obrigação de propor medida judicial para desocupação, se for o caso. No caso, embora a construtora dispusesse de prazo até 11/2021 para conclusão da obra, ela terminou a obra em 21/05/2021, ocasião em que obteve o CVCO (evento 42, OUT3). Desse modo, ela tinha prazo até 21/07/2021 para a entrega das chaves, o que só veio a ocorrer em 20/09/2021 (evento 42, PET1). Embora a ação de consignação em pagamento em regra seja o meio próprio para ser feito o pagamento em consignação, certamente não é o único meio. Em geral, quando já existente discussão judicial entre as partes contratantes, a parte devedora, quando pretende fazer cessar a (e-STJ Fl.1172) Documento recebido eletronicamente da origem mora, procede ao depósito judicial da coisa ou valor devido. Cuida-se esta de medida corriqueira nas mais diversas lides judiciais, não se cogitando da necessidade de ser utilizado o rito da ação de consignação em pagamento, o qual se destina às hipóteses em que não exista processo já em curso. Quando existe processo em curso, frise-se, simplesmente se faz o depósito nos autos, o qual tem o condão de fazer cessar a mora. No caso, a rigor, a parte autora não se insurge contra a não utilização da ação de consignação em pagamento, mas apenas entende que a disponibilização das chaves levada a efeito pela Construtora na contestação não pode ser aceita como pagamento, por não ter havido referência expressa a que se estava fazendo o pagamento em consignação. Ora, é irrelevante que a disponibilização das chaves pela Lyx não tenha sido denominada expressamente de pagamento em consignação naquela peça, porque a natureza jurídica de um instituto jurídico não depende de sua denominação, mas sim de que tenham sido preenchidos os requisitos previstos em lei para sua configuração. Ademais, entender-se que a disponibilização da coisa feita nos termos da petição do evento 42, PET1 não teria o efeito de pagamento (ou de tentativa de pagamento) pelo simples fato de não ter constado de referida petição que se trataria de pagamento em consignação malfere, entre outros, os princípios da instrumentalidade do processo, da inexistência de nulidade sem prejuízo (art. 277 CPC) e da boa-fé processual (art. 5º CPC). Ainda que assim não fosse, por meio da citada petição do evento 42.1 foi oferecida a prestação devida, de entrega das chaves, sendo irrelevante saber se esse ato deve ou não ser considerado como de pagamento em consignação, pois, de qualquer forma, ele tem o condão de cumprir a prestação contratual de entrega das chaves a que se obrigou a Construtora, fazendo cessar a mora, não se devendo olvidar que o pagamento em consignação é apenas uma opção dada ao devedor para fazer o pagamento que o credor se recusa a receber. Portanto, independentemente de se falar ou não em pagamento em consignação, o oferecimento das chaves pela construtora por meio da citada petição do evento 42.1 consiste em ato de cumprimento da prestação devida, tendo o condão de fazer cessar a mora no que diz respeito especificamente à prestação de entrega das chaves. Refiro, ainda, o que a sentença bem esclareceu sobre o ponto (grifei): "Ressalto que como a parte autora demonstrou que não gostaria receber as chaves de modo espontâneo, colocando vários óbices para o seu recebimento, deve-se levar em conta a data em que a Construtora informou que a obra estava pronta." Em conclusão, a disponibilização das chaves pela Construtora na contestação consiste em ato de cumprimento da prestação devida, encerrando o período de mora, denomine-se ou não esse ato de cumprimento da obrigação de pagamento em consignação. Também não há razão na recusa das chaves com o argumento de que as áreas de lazer não estava concluídas, como a parte autora alega no item 3.1 de sua apelação, visto que a finalização de tais áreas comuns não impediriam a habitação do imóvel. Nesse sentido, cito o

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

teor do voto em situação análoga à examinada em apelação nos autos do proc. 50440867020204047000, desta Turma, juntado aos autos em 15/02/2023: "O atraso na conclusão de algumas áreas comuns tais como piscinas, academias e bicicletários não impedem a utilização do apartamento financiado para a pronta moradia. Cabe destacar que não há nos autos prova da ausência ou atraso na entrega das chaves da unidade imobiliária, pelo contrário, foi feita sua disponibilização pela construtora conforme demonstram os documentos juntados no evento 49, PET1, evento 60, PET3 e no evento 61, PET1. Ademais, a parte autora ajuizou a demanda rescisória em 11/09/2020, ou seja, muito antes do prazo para a conclusão da obra (12 de maio de 2021), o que evidencia a ausência de pretensão de recebimento das chaves, em vista do seu ânimo de resolução dos contratos de aquisição e financiamento do imóvel. Por conseguinte, ausente a possibilidade de rescisão contratual, também é de ser negada a pretensão de restituição dos valores pagos (sinal de negócio, taxas negociais, juros de obra, etc) e indenização por danos morais em face da Caixa Econômica Federal." (e-STJ Fl.1173) Documento recebido eletronicamente da origem Assim, uma vez que o prazo contratual encerrava-se, inicialmente, em 07/10/2020, não se configurou atraso na execução da obra, que foi finalizada em 21/05/2021 (CVCO), tendo em vista a prorrogação judicial, em razão da já referida ACP. Houve atraso, porém, na entrega das chaves, entre 21/07/2021 e 20/09/2021, eis que só foram disponibilizadas em 20/09/2021 (evento 42, PET1).

Quanto a Tese Repetitiva 966, assim se manifestou a sentença:

Considerando o decidido pelo STJ no Tema Repetitivo nº 996 (R Esp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, D Je 27/09/2019), em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 2 e 3, é valida a previsão de cláusula de tolerância do prazo para a entrega do imóvel. No compromisso de compra e venda, o prazo de tolerância foi estipulado em 180 dias, sem nenhuma condicionante expressa. O prazo é aplicado e tolerado como prática na construção civil. Já no contrato de financiamento imobiliário, há a previsão desse prazo de seis meses, condicionado à análise técnica da CEF. Caso se invoque o Tema 996, ele deve ser aplicado por inteiro: o compromisso de compra e venda prevê um prazo de tolerância de 180 dias automático, enquanto o contrato de financiamento prevê o prazo de tolerância condicionado à análise de questões técnicas. A cláusula 4.9 do contrato de financiamento autoriza a prorrogação do prazo de conclusão (e-STJ Fl.872) Documento recebido eletronicamente da origem da obra, uma única vez, em até 6 meses, "quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato, que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA...". Entretanto, as rés não demonstraram que houve análise técnica e autorização da CEF. Houve apenas ajustes de cronograma financeiro . Em diversos feitos em tramitação nesta Vara, a CEF juntou o "Termo de Acordo Extrajudicial - Prorrogação Prazo de Obra" (autos 50308822220214047000, ev. 30.5). Extrai-se desse documento que a CEF apenas analisou a questão financeira e se havia prorrogação do seguro. Não ficou comprovada análise técnica sobre a existência de caso fortuito e força maior. Confira-se: Voltando ao contrato de financiamento, de acordo com a sua cláusula 4.12, a incorporadora dispunha de até 60 dias, após o prazo de conclusão da obra, para entregar as chaves ao mutuário, ficando responsável, até lá, pela guarda e manutenção do imóvel. Daí se extrai que, nesse período, embora legítima a cobrança de parcelas de amortização do adquirente, enquanto não entregues as chaves, cabe à construtora o pagamento das obrigações propter rem. E, desde que não ultrapassado o prazo acima referido para a entrega, não há falar em mora por parte da construtora, cujos efeitos só podem ser computados a partir do 61º dia. O apartamento da parte autora situa-se no bloco 37,

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

consoante contrato. Portanto, a emissão do CVCO ocorreu em 21/05/2021 (ev. 42.3). Portanto, não havendo prorrogação válida do prazo de conclusão da obra e considerando os 60 dias adicionais para a entrega das chaves, tem-se que os juros de obra são indevidos a partir de 07/10/2020 e a incorporadora/construtora esteve em mora a partir de 07/12/2020. O atraso foi superior a 9 meses. Para que não paire nenhuma dúvida, segue diferenciação de prazos: CONTRATO DE FINANCIAMENTO Término previsto da obra 60 dias 180 dias 07/10/2020 07/12/2020 não COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Término previsto da obra 60 dias 180 dias 28/02/2021 NÃO 28/10/2021 Considero que as chaves foram disponibilizadas à parte autora em 20/09/2021 (ev. 42), momento em que a Construtora informou que a obra estava pronta, bastando a entrega das chaves, que é feito mediante agendamento. Ressalto que a parte autora compareceu (e-STJ Fl.873) Documento recebido eletronicamente da origem espontaneamente aos autos e não quis receber as chaves em 25/09/2021, dias após a manifestação da Construtora (ev. 43). A posição resistente da parte autora em receber as chaves ficou evidenciada em todas as tentativas de entrega e contato que a construtora teve. Portanto, a partir do momento em que a parte autora não quis ao menos receber as chaves e colocou vários empecilhos para recebê- las (veja-se, por exemplo, que a Construtora tentou entrar em contato com a parte autora para agendar a entrega e os advogados repudiaram todo e qualquer contato direto), não há mais falar em responsabilidade da Construtora. Diga-se, a propósito, que o TRF4 já decidiu sobre a prazo final da mora da construtora nos autos 50440867020204047000. Eventuais vícios de construção e redibitórios deverão ser pleiteados em ação própria. A Construtora terminou a obra em 21/05/2021 e tentou entregar as chaves a partir de 20/09/2021, não tendo sucesso por resistência da parte autora. Problemas relativos ao alvará e licenciamento ambiental Segundo fato notório, a 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Largo concedeu liminar em 30/09/2019 para suspender as obras de construção do empreendimento Residencial Califórnia (Projeto X11 SPE), executadas pela Construtora Lyx (autos nº 0010482-44.2019.8.16.0026). Conforme se extrai dessa decisão liminar (ev. 102.2) a) o alvará nº 247/2016 teria sido emitido sem a realização de estudos de impactos ambientais e emissão de parecer técnico; b) houve mudança na lei de zoneamento durante o recesso legislativo, o que possibilitou a concessão de licença prévia junto ao Instituto Ambiental do Paraná. Em agravo de instrumento, a decisão da Relatora confirmou o entendimento da Juíza da 1ª Vara de Campo Largo sob o argumento principal de que "não passaram pelas análises e demais trâmites para assegurar a higidez, qualidade das edificações e/ou adoção de medidas mitigatórias e supressoras de risco ambiental necessárias e mais adequadas" (ev.102.3) No julgamento do colegiado, em 15/10/2020, o Tribunal de Justiça do Paraná entendeu, por maioria, que: a) a obra possui licença prévia e de instalação, assim como autorização ambiental e florestal, todas expedidas pelo IAP; b) não há prova para afastar a presunção de legitimidade das licenças ambientas expedidas; c) a Lei Municipal nº 1963/2007 e a Lei Municipal nº 2174/2010, aprovadas antes do empreendimento ser iniciado, estabeleceram diretrizes e parâmetros urbanísticos diferenciados em caso de programa social de moradia. O TJPR determinou, assim, "(a) viabilizar a retomada das obras, (b) renovar os alvarás que estavam na vigência na data da paralisação das obras, (c) renovar a eficácia da licença ambiental de instalação do empreendimento, já emitida pelo IAP, (d) permitir que as vendas das unidades do empreendimento se reiniciem, e (e) desbloquear os bens e ativos das empresas e dos demais requeridos" (ev. 102.4) Em consulta recente efetuada sobre o andamento da ACP, no início de julho de 2022, o Juízo da 1ª Vara de Campo Largo informou que a demanda ainda está na fase de especificação de provas (ev.102.5). Importante ressaltar que, nesta 5ª Vara Federal, por força do disposto no artigo 313 do Código de Processo Civil, determinou-se a suspensão do andamento dos processos individuais pelo prazo de um ano ou até o julgamento da ação civil pública, o que acontecesse primeiro. Como visto, transcorrido mais de um ano desde a primeira suspensão - que remonta

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

> *ao início de 2020, não houve avanço na produção da prova no processo coletivo. Além disso, a fim de melhor compreender a questão, em fevereiro de 2021, as magistradas da 5ª Vara Federal de Curitiba efetuaram inspeção judicial nas obras dos Condomínios Califórnia (X11) e Madison (X16), com a presença de representantes da construtora e alguns advogados dos adquirentes (ev. 102.7). Dentro da lógica jurídica, o que se tem é uma ação civil pública, com ajuizamento há quatro anos, sem a produção de provas e a decisão do TJPR que reforça a presunção de validade dos atos administrativos.*

E assim se manifestou sobre a tentativa de entrega das chaves:

> *Considero que as chaves foram disponibilizadas à parte autora em 20/09/2021 (ev. 42), momento em que a Construtora informou que a obra estava pronta, bastando a entrega das chaves, que é feito mediante agendamento. Ressalto que a parte autora compareceu (e-STJ Fl.873) Documento recebido eletronicamente da origem espontaneamente aos autos e não quis receber as chaves em 25/09/2021, dias após a manifestação da Construtora (ev. 43). A posição resistente da parte autora em receber as chaves ficou evidenciada em todas as tentativas de entrega e contato que a construtora teve. Portanto, a partir do momento em que a parte autora não quis ao menos receber as chaves e colocou vários empecilhos para recebê-las (veja-se, por exemplo, que a Construtora tentou entrar em contato com a parte autora para agendar a entrega e os advogados repudiaram todo e qualquer contato direto), não há mais falar em responsabilidade da Construtora. Diga-se, a propósito, que o TRF4 já decidiu sobre a prazo final da mora da construtora nos autos 50440867020204047000. Eventuais vícios de construção e redibitórios deverão ser pleiteados em ação própria. A Construtora terminou a obra em 21/05/2021 e tentou entregar as chaves a partir de 20/09/2021, não tendo sucesso por resistência da parte autora.*

Além da incidência dos dispositivos da Lei n. 4.591/1964, o contrato de promessa de compra e venda de imóvel também está submetido às regras do Código Civil, bem como aos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, notadamente quando se tem por objeto, como no caso, a construção de imóvel residencial.

Sob esse aspecto, cumpre enfatizar que o incorporador/construtor é um fornecedor de produto, à luz do que preconiza o art. 3º do CDC, elucidando o seu § 1º que "produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial".

Assim, quando a empresa vende e constrói unidades imobiliárias, assume uma obrigação de dar coisa certa, e isso é da essência do conceito de produto.

E, sendo essa obrigação contratada com alguém que ocupa a posição de destinatário final, ao fazer desse imóvel a sua moradia e de sua família, está caracterizada a relação de consumo que torna impositiva a subsunção das partes a esse microssistema protetivo, cujas normas são de ordem pública.

Evidente a intenção do legislador de submeter o contrato de incorporação/construção aos ditames desse microssistema protetivo, conforme se infere, a título exemplificativo, dos seguintes precedentes desta Corte Superior:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATOS DE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE PELO VÍCIO DO SERVIÇO. SOLIDARIEDADE. CADEIA FORNECEDORES. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO. REEXAME DE PROVAS.*

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

SÚMULA Nº 7/STJ. SÚMULA Nº 83/STJ. INCIDÊNCIA. JULGADO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. 1. (...). 2. Em que pese o contrato de incorporação ser regido pela Lei nº 4.591/64, admite-se a incidência do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser observados os princípios gerais do direito que buscam a justiça contratual, a equivalência das prestações e a boa-fé objetiva, vedando-se o locupletamento ilícito. 3. O incorporador, como impulsionador do empreendimento imobiliário em condomínio, atrai para si a responsabilidade pelos danos que possam resultar da inexecução ou da má execução do contrato de incorporação, incluindo-se aí os danos advindos de construção defeituosa. 4. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu configurada a responsabilidade da imobiliária pelos prejuízos causados aos condôminos em virtude da inexecução das obras do edifício decorrente da alienação dos lotes em disputa, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, como já decidido, é inviabilizado, nesta instância superior, por Súmula nº 7/STJ. 5. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras. 6. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp n. 1.006.765/ES, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 12/5/2014).

INCORPORAÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO. LEI 4.591/64. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. O CONTRATO DE INCORPORAÇÃO, NO QUE TEM DE ESPECÍFICO, É REGIDO PELA LEI QUE LHE E PRÓPRIA (LEI 4.591/64), MAS SOBRE ELE TAMBÉM INCIDE O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, QUE INTRODUZIU NO SISTEMA CIVIL PRINCÍPIOS GERAIS QUE REALÇAM A JUSTIÇA CONTRATUAL, A EQUIVALÊNCIA DAS PRESTAÇÕES E O PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. 2. A ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE DECAIMENTO, COM PREVISÃO DE PERDA DAS PARCELAS PAGAS EM FAVOR DO VENDEDOR, PODE SER RECONHECIDA TANTO NA AÇÃO PROPOSTA PELO VENDEDOR (ART. 53 DO CODECON) COMO NA DE INICIATIVA DO COMPRADOR, PORQUE A RESTITUIÇÃO É INERENTE À RESOLUÇÃO DO CONTRATO E MEIO DE EVITAR O ENRIQUECIMENTO INJUSTIFICADO. 3. PORÉM, NÃO VIOLA A LEI O ACÓRDÃO QUE EXAMINA FATOS E CONTRATOS À LUZ DO CODECON E NEGA A EXTINÇÃO DO CONTRATO DE INCORPORAÇÃO, AFASTANDO A APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO E A ALEGAÇÃO DE CULPA DA EMPRESA VENDEDORA. MANTIDO O CONTRATO, NÃO HÁ CUIDAR DA DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS. RECURSO NÃO CONHECIDO (SÚMULAS 5 E 7). (REsp n. 80.036/SP, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, DJ de 25/3/1996).

O referido contrato também está sujeito à disciplina do Código Civil, no que se refere à necessidade de que as cláusulas sejam interpretadas em sintonia com os princípios norteadores das relações contratuais de um modo geral, como a boa-fé objetiva (art. 113), a função social (art. 421) e a equivalência das prestações, a fim de evitar que o cumprimento da obrigação por uma das partes se torne excessivamente onerosa em detrimento da outra.

Assim, na análise de questões envolvendo a responsabilização da incorporadora por danos na construção ou, como na hipótese, por atraso na entrega da obra, deverá ser observada a norma legal que melhor atenda à expectativa de uma solução equilibrada e justa, respeitando não apenas a natureza jurídica da relação contratual em discussão, mas também as prestações e contraprestações impostas a cada uma das partes.

O tema repetitivo 996 foi resolvido de acordo com o seguinte acórdão:

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 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.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019.)

Para iniciar a negociação dos imóveis, a incorporadora necessita, em regra, apenas do registro da incorporação em cartório (Lei n. 4.591/1964, art. 32), sendo que, nesse ato, se for do seu interesse, poderá o alienante, inclusive, estipular cláusula com prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, caso se convença da inviabilidade comercial do projeto (art. 34).

Sobre a validade da estipulação do prazo de tolerância no âmbito deste Tribunal: REsp n. 1.727.939/DF, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 17/9/2018; REsp n. 1.582.318/RJ, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 21/9/2017; AgInt no REsp n. 1.698.519/SP, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 26/9/2018; e REsp n. 1.454.139/RJ, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 17/6/2014.

É impositivo que as incorporadoras, portanto, mediante programação administrativa e econômico-financeira prévia, estabeleçam em seus contratos o prazo para a entrega do imóvel de maneira indene de dúvidas, utilizando-se de critérios dotados de objetividade e clareza, que não estejam vinculados a nenhum negócio jurídico futuro, ainda que este se encontre associado a uma das etapas da contratação ou da realização da obra, como no caso, à data da obtenção do financiamento.

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

Somente assim, estarão preservados os primados do direito à informação, da transparência e da boa-fé, além de assegurar às partes o necessário equilíbrio contratual, que respeite as prestações e contraprestações envolvidas.

Ao tratar da responsabilidade do incorporador em caso de inexecução da obrigação assumida, pondera Melhim Namem Chalhub que "a obrigação do incorporador é de resultado e sua responsabilidade, objetiva, daí por que deve, mesmo isento de culpa, indenizar os adquirentes dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão da obra, e é exatamente essa a regra específica da lei das incorporações: o incorporador responde independentemente de culpa 'pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras' (art. 43, II)" (Incorporação Imobiliária. 4ª edição. São Paulo: Forense. 2017. p. 341).

Nesse aspecto, aliás, não há incompatibilidade entre a Lei n. 4.591/1964 e o PMCMV, seja em relação às obrigações impostas às incorporadoras, seja no tocante aos direitos que lhes são resguardados.

O voto vencedor consignou o seguinte entendimento:

> *"A incorporação imobiliária é regida pela Lei n. 4.591/1964, cujo art. 31 dispõe que "a iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador", que poderá ser o proprietário do terreno, como ocorre habitualmente, mas também o promitente comprador, o cessionário ou promitente cessionário, o construtor ou – ainda que em hipótese pouco usual – o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste. Por sua vez, o incorporador somente poderá negociar as unidades autônomas futuras após arquivar, no Cartório de Registro de Imóveis, uma série de documentos de natureza técnica, relacionados ao empreendimento, e também tributária, que estão elencados no art. 32 da Lei, sendo de se destacar, entre eles, a declaração expressa – embora opcional – de que a empresa poderá fazer uso do prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento, caso se convença da inviabilidade comercial do projeto. Do contrato de promessa de compra e venda também "deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação" (§ 2º do art. 48), sendo que, quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preço certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-á imposta, entre outras obrigações, "responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa" (art. 43, II). Sobressai, portanto, que a responsabilidade do incorporador decorre, a priori, dos próprios limites delineados pela Lei n. 4.591/1964, da qual emerge a preocupação de se exigir no contrato de promessa de compra e venda de imóvel o termo final para a entrega das unidades, o que se justifica tendo em vista os valores envolvidos nesse tipo de relação, não apenas por sua expressão monetária, mas também por abranger interesses que são caros a toda a sociedade como o planejamento familiar e o próprio acesso à moradia digna. No que concerne a esse aspecto específico da contratação, prazo para a entrega do imóvel, confiram-se as adequadas ponderações feitas por Fábio de Oliveira Azevedo: Divulgam-se contratos, com termo final preciso para a entrega, por meio de ampla publicidade com destaque para a "entrega em" certa data, sem correspondente ênfase para a data prorrogável. Tal realidade mostra-se apta para criar nos adquirentes legítima expectativa de que receberão a*

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

posse do imóvel na data indicada. É comum, todavia, observar contratos que autorizam o incorporador atrasar a entrega em até seis meses. Em geral, são contratos extensos e adesivos, cuja interpretação deve ser feita favoravelmente ao aderente (art. 423 do CC, diante dessa ambiguidade e contradição. São óbices ao planejamento familiar responsável, no caso de incorporações residenciais. E a interesses legítimos tais como o trabalho e o investimento, no caso de não residencial. Tal evento futuro e incerto, consistente na prorrogação do termo final, é submetido a vontade exclusiva do incorporador. Caracteriza-se, de início, condição puramente potestativa, gerando a nulidade da estipulação (art. 122 c/c art. 123, II, do CC). Essa cláusula, todavia, mostra-se válida se for relacionada a ocorrência externa, como são o caso fortuito externo e a força maior. Neste caso, torna-se ônus argumentativo do incorporador justificar o merecimento de proteção e o acontecimento excepcional. Interpretando-se a cláusula em conformidade com a boa-fé (art. 113 do CC), constata-se a ausência de boa-fé objetiva na estipulação (art. 422 do CC), notadamente por ofender os deveres de proteção e informação, frustrando expectativa de receber no prazo divulgado, ao contrário do que ocorreria se divulgasse o prazo prorrogado. Tal resultado deve estimular os incorporadores a redigir de modo diverso os seus instrumentos adesivos. A publicidade deveria ser feita de modo a destacar o termo final prorrogado e não a data prometida para a entrega (ex. entrega em dezembro, com possibilidade de antecipação para junho; e não entrega em junho, com a liberdade para prorrogar até dezembro). Assim agindo, inverte-se o parâmetro de aferição da boa-fé. Torna-se, então, ilegítima a conduta do adquirente que se organize para receber o imóvel com seis meses de antecedência. Enfim, aponta-se para atenta observância a boa-fé objetiva, podendo a incorporadora, assim, empreender os esforços necessários para entregar a unidade com até seis meses de antecedência, em inversão relativamente simples, embora suficiente proba. (Direito Imobiliário. 1ª ed. São Paulo: Atlas. 2015. ps. 485-486).

Portanto, o caso fortuito externo e a força maior estão previstos no próprio tema repetitivo 996, cabendo ao incorporador justificar o merecimento de proteção e o acontecimento excepcional.

No caso dos autos, foi reconhecido o rompimento do nexo de causalidade em razão do caso fortuito externo, a saber, decisão judicial que determinou a suspensão das obras entre 30.09.2019 a 15.10.2020.

O Superior Tribunal de Justiça perfilha o entendimento de que se faz necessária a comprovação da existência de nexo de causalidade entre as atividades desempenhadas e o dano experimentado pela parte consumidora, excluindo-se a responsabilidade em caso de fato exclusivo de terceiro, situação de força maior ou caso fortuito externo" (REsp 2.046.026/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023, DJe de 27/6/2023) .

Rever essa conclusão para, como pretende a recorrente, classificar o evento como fortuito interno e, assim, não romper o nexo de causalidade, exigiria uma imersão no substrato fático probatório que definiu a relação entre as rés e a natureza dos problemas que levaram à paralisação da obra, o que é vedado nesta instância especial. A propósito:

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DANOS MORAIS. HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.
I. Caso em exame

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

1. Agravos em recursos especiais interpostos por incorporadoras contra decisão que inadmitiu seus recursos especiais, os quais impugnavam acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que reconheceu a nulidade de cláusula compromissória, a responsabilidade solidária das rés pelo atraso na entrega de imóvel, a falha na prestação do serviço e condenou as rés à devolução integral dos valores pagos, além de indenização por danos morais e fixação de honorários sucumbenciais.

II. Questão em discussão

2. Há três questões centrais em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no acórdão quanto à necessidade de comprovação de circunstâncias excepcionais para danos morais e à inaplicabilidade da teoria do "desvio produtivo do consumidor"; (II) saber se o atraso na entrega do imóvel configura mero inadimplemento contratual, afastando a condenação por danos morais; (III) saber se a responsabilidade das incorporadoras poderia ser excluída com base em caso fortuito ou força maior decorrente de fato de terceiro.

III.

Razões de decidir

3. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois enfrentou de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito, indicando as circunstâncias que justificavam a condenação por danos morais.

4. A condenação por danos morais foi mantida com base na análise concreta das circunstâncias fáticas, como a longa espera para reaver o capital investido e a frustração do projeto de vida do autor, elementos que ultrapassam o mero inadimplemento contratual. A revisão dessa conclusão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

5. A responsabilidade das incorporadoras foi corretamente mantida, pois os desentendimentos comerciais entre as empresas parceiras foram classificados como fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento, não configurando caso fortuito ou força maior. A revisão dessa conclusão também encontra óbice na Súmula 7/STJ.

6. A majoração dos honorários recursais foi aplicada corretamente, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, em razão do desprovimento dos recursos das recorrentes.

IV. Dispositivo

7. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

(AREsp n. 2.094.037/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. OFENSA A ATO NORMATIVO QUE NÃO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. ALEGAÇÃO NÃO CONHECIDA. TESE DE REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. RESPONSABILIDADE CIVIL. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CULPA EXCLUSIVA DA VÍTIMA E DE TERCEIRO. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a", da CF/88.

2. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado e a impossibilidade de compreensão da controvérsia impedem a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal.

3. O Superior Tribunal de Justiça perfilha o entendimento de que se faz necessária a comprovação da existência de nexo de causalidade entre as atividades desempenhadas pela instituição financeira e o dano experimentado

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

pela parte consumidora, excluindo-se a responsabilidade do banco em caso de fato exclusivo da vítima ou de terceiro, situação de força maior ou caso fortuito externo. Precedentes.
4. No caso dos autos, o Tribunal de origem concluiu que as transações bancárias questionadas foram realizadas pelo próprio autor (recorrente), o qual agiu de forma imprudente ao seguir instruções de terceiros desconhecidos.
Além disso, após análise detalhada das provas, a Corte estadual enfatizou que não houve demonstração do nexo causal entre a conduta do banco e os prejuízos decorrentes de fraude praticada por terceiro, reconhecendo a culpa exclusiva do consumidor, de modo a afastar a responsabilização da instituição financeira.
5. A modificação do entendimento quanto à culpa exclusiva da vítima e de terceiro pelas transações bancárias demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.
6. Recurso especial desprovido.
(REsp n. 2.222.191/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DAS MATÉRIAS ALEGADAS. SÚMULA 211 DO STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente. 2. As matérias previstas nos arts. 63, da Lei nº 4.864/65, e art. 50 Lei nº 4.591/64, art. 1 º, VII, da do Código Civil, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ. 3. O Tribunal de origem assentou que a recorrente é parte legítima para responder solidariamente pela pelos danos reclamados pelo comprador, por integrar a cadeia de fornecimento, tendo sido beneficiado diretamente pelos pagamentos. Dissentir de tal entendimento, a fim de acolher a tese de que a recorrente seria parte ilegítima no feito, conforme defendido no especial, exigiria nova interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 4. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp n. 1.984.847/RJ, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, relator DJe de Ministro Luis Felipe Salomão 11/5/2022, g.n.)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE E ERRO MATERIAL NÃO VERIFICADOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CADEIA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MATÉRIA DE FATO. INADIMPLEMENTO. CONTRATO. RESOLUÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Ausentes quaisquer dos vícios ensejadores dos aclaratórios, afigura-se patente o intuito infringente da presente irresignação, que objetiva não suprimir a omissão, afastar a obscuridade, eliminar a contradição ou corrigir o erro material, mas, sim, reformar o julgado por via inadequada. 2. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local, que entendeu que a agravante é

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

parte legítima para figurar no polo passivo e tem o dever solidário de indenizar, esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 3. O Superior Tribunal de Justiça entende que todos os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor. 4. No caso concreto, o reexame da conclusão do tribunal de origem, para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual, demandaria o reexame de matéria fática, procedimento inviável em recurso especial. Aplicação da Súmula nº 7/STJ. 5. Embargos de declaração rejeitados." (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.722.693/SP, Bôas Cueva , Terceira Turma, julgado em relator 16/11/2021, Ministro Ricardo Villas DJe de Afasta-se, portanto, a aludida violação aos preceitos apontados. (iii) 22/11/2021, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. AUSÊNCIA DE NEXO CAUSAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência do dever de indenizar pois o evento danoso narrado nos autos decorreu de caso fortuito, isto é, ocorreu em razão de condições climáticas desfavoráveis. A reforma do aresto, neste aspecto, demanda inegável necessidade de reexame de matéria probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.
2. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 1.822.610/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 21/6/2021.)

Quanto a revisão da interpretação da cláusula contratual no que se refere a entrega das chaves, transcrevo o acórdão recorrido:

"...e a sentença bem esclareceu sobre o ponto (grifei): "Ressalto que como a parte autora demonstrou que não gostaria receber as chaves de modo espontâneo, colocando vários óbices para o seu recebimento, deve-se levar em conta a data em que a Construtora informou que a obra estava pronta." Em conclusão, a disponibilização das chaves pela Construtora na contestação consiste em ato de cumprimento da prestação devida, encerrando o período de mora, denomine-se ou não esse ato de cumprimento da obrigação de pagamento em consignação. Também não há razão na recusa das chaves com o argumento de que as áreas de lazer não estava concluídas, como a parte autora alega no item 3.1 de sua apelação, visto que a finalização de tais áreas comuns não impediriam a habitação do imóvel. Nesse sentido, cito o teor do voto em situação análoga à examinada em apelação nos autos do proc. 50440867020204047000, desta Turma, juntado aos autos em 15/02/2023: "O atraso na conclusão de algumas áreas comuns tais como piscinas, academias e bicicletários não impedem a utilização do apartamento financiado para a pronta moradia. Cabe destacar que não há nos autos prova da ausência ou atraso na entrega das chaves da unidade imobiliária, pelo contrário, foi feita sua disponibilização pela construtora conforme demonstram os documentos juntados no evento 49, PET1, evento 60, PET3 e no evento 61, PET1. Ademais, a parte autora ajuizou a demanda rescisória em 11/09/2020, ou seja, muito antes do prazo para a conclusão da obra (12 de maio de 2021), o que evidencia a ausência de pretensão de recebimento das chaves, em vista do seu ânimo de resolução dos contratos de aquisição e financiamento do imóvel. Por conseguinte, ausente a possibilidade de rescisão contratual, também é de ser negada a pretensão de restituição dos valores pagos (sinal de negócio, taxas negociais, juros de obra, etc) e indenização por danos morais em face da Caixa Econômica Federal." (e-STJ Fl.1173) Documento recebido eletronicamente da origem Assim, uma vez que o prazo contratual encerrava-se, inicialmente, em

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

> *07/10/2020, não se configurou atraso na execução da obra, que foi finalizada em 21/05/2021 (CVCO), tendo em vista a prorrogação judicial, em razão da já referida ACP. Houve atraso, porém, na entrega das chaves, entre 21/07/2021 e 20/09/2021, eis que só foram disponibilizadas em 20/09/2021 (evento 42, PET1).*

A conclusão em sentido diverso careceria de revolvimento do conjunto fático-probatório quanto a evidências de ausência de pretensão de recebimento das chaves, ânimo de resolução de contratos de aquisição e financiamento do imóvel, providências incabíveis ante as Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial. Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% além do quanto já condenado nas instâncias ordinárias , nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54612752 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:05
Código de Controle do Documento: 96562a34-f026-411c-b41a-84d5fbba8c3d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.888.911 / RS

Número Registro: 2025/0098154-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50464909420204047000

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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	:	LUCIANO LIMA
AGRAVANTE	:	ROSANGELA MARIA DA SILVA
ADVOGADOS	:	GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221
		VITOR AUGUSTO SOUZA FORTES - PR086718
		IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
AGRAVADO	:	LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
OUTRO NOME	:	LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	:	PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
		LAURA VITAL FIUZA - PR049171
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA	:	KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B

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

Documento eletrônico VDA54846463 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:07:46
Código de Controle do Documento: 0913795d-b471-4bea-8a3f-7adcf6b3faee

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, 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.

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846463 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:07:46
Código de Controle do Documento: 0913795d-b471-4bea-8a3f-7adcf6b3faee