



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2897174 - RS (2025/0111702-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

AGRAVANTE : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
ANDRE FELIPE MILANI - PR119578
EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809
NATÁLIA BROTTTO - PR046592

AGRAVANTE : CAROLINE GAMBIN JAVORIVSKI SUTIL

AGRAVANTE : WILLIAN SUTIL DA SILVA

ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201
DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

AGRAVADO : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
ANDRE FELIPE MILANI - PR119578
EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809
NATÁLIA BROTTTO - PR046592

AGRAVADO : WILLIAN SUTIL DA SILVA

AGRAVADO : CAROLINE GAMBIN JAVORIVSKI SUTIL

ADVOGADOS : DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PEDIDO DE REFORMA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A ausência de impugnação a fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo hígido atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

2. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a inexistência de caso fortuito ou de força maior para justificar o atraso na entrega da obra demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel gera para o promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido e decorre da simples privação do uso do bem, sendo cabível a condenação ainda que se trate de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso de poucos meses na entrega de imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que configurem lesão a direito da personalidade, o que não ocorreu na hipótese.

5. No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu pela ocorrência do adimplemento substancial ao considerar ínfimo o período de atraso na entrega da obra (inferior a quatro meses), afastando o pedido de resolução do contrato. A reforma dessa conclusão encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial interposto por WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso interposto por MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2897174 - RS (2025/0111702-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

AGRAVANTE : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
ANDRE FELIPE MILANI - PR119578
EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809
NATÁLIA BROTTTO - PR046592

AGRAVANTE : CAROLINE GAMBIN JAVORIVSKI SUTIL

AGRAVANTE : WILLIAN SUTIL DA SILVA

ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201
DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

AGRAVADO : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
ANDRE FELIPE MILANI - PR119578
EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809
NATÁLIA BROTTTO - PR046592

AGRAVADO : WILLIAN SUTIL DA SILVA

AGRAVADO : CAROLINE GAMBIN JAVORIVSKI SUTIL

ADVOGADOS : DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PEDIDO DE REFORMA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A ausência de impugnação a fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo hígido atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

2. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a inexistência de caso fortuito ou de força maior para justificar o atraso na entrega da obra demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel gera para o promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido e decorre da simples privação do uso do bem, sendo cabível a condenação ainda que se trate de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso de poucos meses na entrega de imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que configurem lesão a direito da personalidade, o que não ocorreu na hipótese.

5. No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu pela ocorrência do adimplemento substancial ao considerar ínfimo o período de atraso na entrega da obra (inferior a quatro meses), afastando o pedido de resolução do contrato. A reforma dessa conclusão encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial interposto por WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso interposto por MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos interpostos por MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. e WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS contra a decisão que negou seguimento aos recursos especiais que interpuseram.

Os apelos extremos, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, impugnam o acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. SFH. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CEF, DA CONSTRUTORA, DA VENDEDORA E DA INCORPORADORA. LUCROS CESSANTES/DANOS EMERGENTES. BASE DE CÁLCULO. JUROS MORATÓRIOS. DANOS MORAIS.

A responsabilidade da CEF e da construtora/vendedora/incorporadora pelos danos (materiais e morais) suportados pela parte autora em razão de atraso 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/vendedora e interferindo diretamente na execução do projeto.

Remanesce a responsabilidade exclusiva da construtora/incorporadora por eventual inobservância do prazo constante do contrato de promessa de compra e venda, com base no Tema 966 do STJ e no entendimento da 2ª Seção deste TRF.

A Construtora responsável pelo atraso na conclusão da unidade imobiliária deve arcar com a devolução dos juros de obra ao mutuário solidariamente à CEF.

Ausente a análise técnica e a prévia autorização de prorrogação do prazo de entrega da construção pela CEF, a mera anuência da Comissão de Representantes dos mutuários é insuficiente para autorizar a reprogramação do cronograma de obras, conforme já decidido por unanimidade por esta 12ª Turma ao julgar a AC nº 5031447-20.2020.4.04.7000/PR (Relatoria da Desembargadora Federal Gisele Lemke, com acórdão e voto juntados aos autos em 15/02/2023).

Os lucros cessantes/danos emergentes devem incidir a partir da data do evento danoso (atraso na entrega da obra) 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 entre a data do evento danoso e a data do efetivo pagamento.

Esta 12ª Turma recentemente adotou o posicionamento de que os danos morais presumíveis in re ipsa por atraso na entrega de imóvel somente se caracterizam quando tal demora perdurar por mais de seis meses após a data estipulada para essa finalidade nos contratos de compromisso de

compra e venda e de financiamento. Esse prazo não possui relação com a tolerância de cento e oitenta dias inserida em muitos desses contratos; consiste, apenas, em um período razoável para atrasos no âmbito da construção civil, que, sabidamente, ocorrem com frequência. Ultrapassados os seis meses iniciais de atraso, cada mês adicional de mora transcorrido em sua integralidade gerará a cada um dos mutuários integrantes do contrato o direito a receber R\$ 1.000,00 (mil reais) como reparação por danos morais, até o limite máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por adquirente. Pretende-se, assim, conceder tratamento equânime a todos os adquirentes que tenham suportado atrasos superiores a seis meses, seja por um, seja por dez meses adicionais de mora. Indenização por danos morais incabível no caso, em que o atraso na conclusão da obra perdurou por pouco mais de quatro meses." (e-STJ fl. 575)

No primeiro recurso, MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. apontam violação dos artigos 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964; 393 do Código Civil; e 186 e 927, também do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Sustentam, em primeiro lugar, a plena validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel. Argumentam que tal previsão contratual, longe de ser abusiva, encontra amparo na legislação de regência, especificamente no art. 48, § 2º, da Lei de Incorporações Imobiliárias, e reflete os usos e costumes do setor da construção civil. Alegam que a desconsideração deste prazo pelo Tribunal de origem ofende a referida norma federal.

Defendem, ademais, a ausência de mora de sua parte, atribuindo o atraso na conclusão da obra a fato de terceiro, o que caracterizaria caso fortuito ou força maior. Detalham que a finalização do empreendimento foi obstada pela conduta ilícita de posseiros em imóvel vizinho, que impediram a realização de obras essenciais de ligação da rede de esgoto, indispensáveis à expedição do "Habite-se". Asseveram que tal circunstância, imprevisível e inevitável, rompe o nexo de causalidade e afasta sua responsabilidade, nos termos do artigo 393 do Código Civil.

Como corolário da alegada inexistência de mora, pugnam pelo afastamento da condenação à restituição dos juros de obra e ao pagamento de lucros cessantes. De forma subsidiária, quanto aos lucros cessantes, aduzem que o imóvel, adquirido por meio do programa "Minha Casa, Minha Vida", possui destinação exclusiva para moradia própria, sendo vedada sua exploração econômica. Apontam, nesse ponto, dissídio jurisprudencial com o entendimento do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, que afastaria a presunção de prejuízo em casos análogos.

Por fim, insurgem-se contra os fundamentos do acórdão que estabelecem critérios para a configuração do dano moral. Argumentam que o mero inadimplemento contratual, consistente no atraso da obra, não é suficiente, por si só, para gerar dano moral indenizável, o que configuraria ofensa aos artigos 186 e 927 do Código Civil. Também neste tópico, invocam a existência de divergência jurisprudencial.

Contrarrazões de WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS às fls. 677/682, do e-STJ.

No segundo recurso, WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS apontam, além de dissídio jurisprudencial, violação do art. 475 do Código Civil.

Sustentam, em síntese, que o Tribunal de origem, ao aplicar a teoria do adimplemento substancial para afastar o direito à resolução do contrato, mesmo diante do incontroverso atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva das recorridas, teria negado vigência ao referido dispositivo legal. Defende que a faculdade

de extinguir o negócio jurídico em face do inadimplemento é um direito potestativo da parte lesada, não cabendo ao Poder Judiciário impor a manutenção de um vínculo contratual rompido pela quebra de confiança.

Aponta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial notório com a jurisprudência desta Corte Superior, em especial com o entendimento consolidado na Súmula 543/STJ. Argumenta que o acórdão recorrido, ao aplicar a teoria do adimplemento substancial, divergiu de precedentes do STJ que afastam a incidência de tal teoria nos casos de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva da construtora.

Requerem, ao final, o conhecimento e o provimento do recurso para reformar o acórdão e reconhecer o direito à resolução dos contratos, com a devolução integral e imediata dos valores pagos.

MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. não apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 744).

Os recursos especiais foram obstados na origem, o que deu ensejo à interposição destes agravos.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame dos recursos especiais.

1) Recurso Especial de MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA.

O recurso merece parcial provimento.

De início, no que tange à validade da cláusula de tolerância e à suposta ocorrência de caso fortuito ou força maior, a irresignação das recorrentes não deve ser conhecida.

Quanto à cláusula de tolerância, as razões do recurso especial, embora defendam a legalidade da estipulação contratual, não impugnam fundamento autônomo e suficiente para manter o acórdão recorrido. O Tribunal de origem foi claro ao assentar que a prorrogação do prazo de entrega dependia de prévia análise técnica e autorização da Caixa Econômica Federal, requisito que não foi cumprido. Consta expressamente do aresto que,

"[A]usente a análise técnica e a prévia autorização de prorrogação do prazo de entrega da construção pela CEF, a mera anuência da Comissão de Representantes dos mutuários é insuficiente para autorizar a reprogramação do cronograma de obras" (e-STJ fl. 568).

Essa fundamentação, por si só capaz de manter a decisão, não foi objeto de combate específico no apelo nobre, o que atrai, por analogia, o óbice da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

No que se refere à alegação de caso fortuito e força maior, decorrente de embaraços criados por terceiros, a análise da pretensão recursal demandaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos para aferir se as circunstâncias narradas configuram, de fato, excludente de responsabilidade. Tal

providência, contudo, é vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 desta Corte.

Mantido, portanto, o reconhecimento da mora das recorrentes, fica prejudicada a análise dos pedidos de afastamento da condenação à restituição dos juros de obra e ao pagamento de lucros cessantes, pois ambos decorrem diretamente do atraso na entrega do empreendimento.

Ainda sobre os lucros cessantes, a tese de que seriam indevidos por se tratar de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, destinado exclusivamente à moradia, não encontra amparo na jurisprudência deste Tribunal Superior. O entendimento pacífico é o de que o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, sendo irrelevante se a finalidade da aquisição era para habitação própria ou para locação. Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SOBRESTAMENTO. TEMA 971/STJ. INAPLICABILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO COMO INVESTIMENTO. LUCROS CESSANTES. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AOS ADQUIRENTES. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO. 1.

Controvérsia acerca dos danos decorrentes de atraso na entrega de imóvel adquirido sob o regime da incorporação imobiliária para fim de investimento.

2. Rejeição da preliminar de sobrestamento do presente recurso, suscitada com base na afetação do Tema 971/STJ, pois a controvérsia descrita nesse Tema não foi devolvida ao conhecimento desta Corte Superior.

3. Inocorrência de dano moral na hipótese de atraso na entrega de imóvel adquirido para fim de investimento imobiliário, em virtude da inexistência de ofensa a direito da personalidade, limitando-se a lesão ao âmbito do patrimônio da adquirente. 4. Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel.

5. Análise do conceito doutrinário de lucros cessantes e da jurisprudência desta Corte Superior sobre o tema.

6. Caso concreto em que o Tribunal de origem fixou o termo 'ad quem' dos lucros cessantes na data da "averbação" do "habite-se", data anterior à disponibilização das chaves, devendo-se manter incólume o acórdão recorrido, nesse ponto, para se evitar uma 'reformatio in pejus'.

7. Inviabilidade de se acolher a tese de exceção do contrato não cumprido por ter a mora da construtora antecedido a alegada mora da adquirente. 8. Prejudicialidade das demais questões suscitadas.

9. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.” (REsp n. 1.796.760 /RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 2/4/2019, DJe de 5/4/2019.)

Por fim, no que concerne à indenização por danos morais, o recurso merece acolhimento.

O acórdão recorrido consignou expressamente que o atraso na conclusão da obra "perdurou por pouco mais de quatro meses" (e-STJ fl. 576).

Conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, o simples atraso na entrega de unidade imobiliária não é, por si só, capaz de gerar dano moral indenizável. É necessária a demonstração de circunstâncias excepcionais que extrapolem o mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual, o que não se verifica na hipótese dos autos, em que o atraso foi de apenas quatro meses.

Trata-se, pois, de hipótese de mero inadimplemento contratual, que não enseja reparação por danos morais. A propósito:

"O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial." (AgInt no AREsp n. 2.040.214/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 26/8/2022.).

O pedido de indenização por danos morais deve ser julgado improcedente, portanto.

2) Recurso Especial de WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS.

A irresignação não merece prosperar.

A parte recorrente alega que a teoria do adimplemento substancial não se aplica ao caso concreto, pugnando pela resolução do contrato de compra e venda do imóvel, em razão do incontroverso atraso na entrega das obras, frustrando o objeto do contrato de promessa de compra e venda.

O Tribunal de origem, contudo, manteve a sentença que indeferiu o pleito resolutório por reconhecer que o atraso na entrega da obra foi ínfimo, o que caracterizaria o adimplemento substancial da obrigação. Extraí-se do acórdão recorrido o seguinte trecho:

"Na espécie, conforme aposto, houve um atraso na entrega da obra de menos de quatro meses, o qual, em se tratando de obrigação afeta ao ramo da construção civil, não pode ser tido como exorbitante a ponto de caracterizar inadimplemento apto a ensejar o desfazimento do negócio.

[...]

Dessarte, cumpre sinalar que o princípio do adimplemento substancial afasta a resolução do negócio jurídico quando o seu cumprimento foi de modo substancial, ou, em outras palavras, se a parte inadimplida é ínfima em relação à totalidade do objeto pactuado." (e-STJ fls. 566/567)

Verifica-se, portanto, que a conclusão da Corte a quo foi firmada com base na avaliação de circunstâncias fáticas específicas da causa, notadamente a curta duração do atraso da construtora em relação à totalidade da obrigação contratual.

Nesse cenário, a alteração do julgado, para afastar a aplicação da teoria do adimplemento substancial, demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, a fim de reavaliar a relevância do descumprimento contratual. Tal providência, contudo, é vedada em sede de recurso especial, por força do óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PRESCRIÇÃO. INTERRUÇÃO. ATO INEQUÍVOCO. SÚMULA Nº 568/STJ. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. AFASTAMENTO. REVISÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ.

Na hipótese, o tribunal de origem entendeu que, embora não homologado, o acordo firmado entre as partes importou em ato inequívoco de reconhecimento da dívida pela parte devedora, o que ensejou o reconhecimento de causa interruptiva do prazo prescricional. Súmula nº 568 /STJ.

Alterar a conclusão do tribunal local acerca da não adoção da teoria do adimplemento substancial demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento obstado pela Súmula nº 7/STJ.

Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp n. 2.749.209/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJe de 4/4/2025.)

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO CABIMENTO DA RESCISÃO. ANÁLISE. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

"Segundo a Teoria do Adimplemento Substancial, diante do inadimplemento das partes, constatado o cumprimento expressivo do contrato, em função da boa-fé objetiva e da função social, mostra-se coerente a preservação do pacto celebrado" (AgInt no REsp n. 1.691.860/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2019, DJe de 22/10/2019).

No caso, rever a conclusão do Tribunal de origem de que ocorreria adimplemento substancial, conforme pretendido pela agravante, demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado a esta instância pelo teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Agravo interno improvido.” (AgInt no AREsp n. 2.656.253/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJe de 20/2/2025.)

Incide, portanto, a Súmula n. 7/STJ, o que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3) Dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial interposto por WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS. Conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso de MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento a fim de, nos termos do art. 487, I, do CPC, julgar improcedente o pedido de indenização por danos morais.

Apesar do provimento parcial do recurso interposto pelos réus, deve-se manter a distribuição da sucumbência recíproca, conforme reconhecida na sentença e mantida no acórdão de apelação.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa em favor dos advogados de MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA., os quais devem ser majorados para o patamar de 11% (onze 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.

Os honorários dos advogados de WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS não podem ser majorados, diante do provimento do recurso da parte adversa.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.897.174 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0111702-6

Número de Origem:
50338387920194047000

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809
NATÁLIA BROTTTO - PR046592
ANDRE FELIPE MILANI - PR119578

AGRAVANTE : CAROLINE GAMBIN JAVORIVSKI SUTIL

AGRAVANTE : WILLIAN SUTIL DA SILVA

ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201
DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

AGRAVADO : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
EDUARDO HENRIQUE SABBAG HAMPEL - PR050809
NATÁLIA BROTTTO - PR046592
ANDRE FELIPE MILANI - PR119578

AGRAVADO : WILLIAN SUTIL DA SILVA

AGRAVADO : CAROLINE GAMBIN JAVORIVSKI SUTIL
ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201
DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025