



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2927631 - RJ (2025/0161337-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
ADVOGADO : WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262
AGRAVADO : LUCIANA BLANCO
AGRAVADO : LUIZ CLAUDIO DE ANDRADE
ADVOGADOS : ANA KARINA OAQUIM DE SOUZA - RJ233640
VÂNIA COUTINHO CARNEIRO - RJ070088
NEFERTITE DE OLIVEIRA SAMPAIO - RJ130750

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO IMOBILIÁRIO. INCORPORAÇÕES. NULIDADE POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO VÁLIDA. REVOGAÇÃO TÁCITA DE MANDATO. CONSTITUIÇÃO DE NOVOS ADVOGADOS SEM RESSALVA DOS ANTERIORES. INTIMAÇÃO REALIZADA CONFORME ÚLTIMA PROCURAÇÃO VÁLIDA. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. CLÁUSULA CONTRATUAL DE CONSECUTÁRIOS DA MORA. COBRANÇA INDEVIDA DE JUROS E MULTA CONTRATUAL. ATRASO NA IMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DAS RÉS. PRECEDENTES DO STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. "A jurisprudência desta Corte Superior tem entendido que a revogação tácita do mandato se dá com a constituição de novo mandatário, sem ressalva da procuração anterior. Incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt no REsp 2.068.572/AC, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

2. Esta Corte Superior tem entendimento firme de que a decretação de nulidade de atos processuais depende da efetiva demonstração do prejuízo (*pas de nullité sans grief*), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas, o que não foi demonstrado no caso.

3. "É ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade" (AgInt no REsp 2.025.197/SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

4. No caso, a cláusula contratual que prevê os consecutários da mora foi considerada inválida, pois a parte que não cumpre suas próprias obrigações não pode exigir da outra parte o pagamento de juros e multa contratual. O atraso na imissão da posse do imóvel foi atribuído exclusivamente às rés, que não providenciaram em tempo hábil os documentos necessários para o financiamento bancário, tornando indevida a cobrança de encargos de mora.

5. As conclusões do acórdão recorrido estão em consonância com a jurisprudência do STJ, que veda a cobrança de encargos de mora quando o atraso é imputável ao vendedor. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, 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, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2927631 - RJ (2025/0161337-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.
ADVOGADO : WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262
AGRAVADO : LUCIANA BLANCO
AGRAVADO : LUIZ CLAUDIO DE ANDRADE
ADVOGADOS : ANA KARINA OAQUIM DE SOUZA - RJ233640
VÂNIA COUTINHO CARNEIRO - RJ070088
NEFERTITE DE OLIVEIRA SAMPAIO - RJ130750

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO IMOBILIÁRIO. INCORPORAÇÕES. NULIDADE POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO VÁLIDA. REVOGAÇÃO TÁCITA DE MANDATO. CONSTITUIÇÃO DE NOVOS ADVOGADOS SEM RESSALVA DOS ANTERIORES. INTIMAÇÃO REALIZADA CONFORME ÚLTIMA PROCURAÇÃO VÁLIDA. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. CLÁUSULA CONTRATUAL DE CONSECUTÁRIOS DA MORA. COBRANÇA INDEVIDA DE JUROS E MULTA CONTRATUAL. ATRASO NA IMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DAS RÉS. PRECEDENTES DO STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. "A jurisprudência desta Corte Superior tem entendido que a revogação tácita do mandato se dá com a constituição de novo mandatário, sem ressalva da procuração anterior. Incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt no REsp 2.068.572/AC, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

2. Esta Corte Superior tem entendimento firme de que a decretação de nulidade de atos processuais depende da efetiva demonstração do prejuízo (*pas de nullité sans grief*), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas, o que não foi demonstrado no caso.

3. "É ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade" (AgInt no REsp 2.025.197/SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

4. No caso, a cláusula contratual que prevê os consecutários da mora foi considerada inválida, pois a parte que não cumpre suas próprias obrigações não pode exigir da outra parte o pagamento de juros e multa contratual. O atraso na imissão da posse do imóvel foi atribuído exclusivamente às rés, que não providenciaram em tempo hábil os documentos necessários para o financiamento bancário, tornando indevida a cobrança de encargos de mora.

5. As conclusões do acórdão recorrido estão em consonância com a jurisprudência do STJ, que veda a cobrança de encargos de mora quando o atraso é imputável ao vendedor. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ERBE INCORPORADORA 001 S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

“APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO IMOBILIÁRIO. INCORPORAÇÕES. RECURSOS DAS DEMANDADAS BRANSCAN SPE RJ13 S/A, TEGRA ENGENHARIA S/A, E TEGRA INCORPORADORA S/A (PRIMEIRA, TERCEIRA E QUARTA RÉ); DE OSÓRIO DE MAYA FERREIRA ADVOGADOS (ADVOGADOS DA SEGUNDA RÉ); E DE LUIZ CLÁUDIO DE ANDRADE E LUCIANA BLANCO (AUTORES).

Recurso das primeira, terceira e quarta rés: inconformismo em razão da rejeição de sua preliminar de ilegitimidade passiva. Insurgência contra a determinação de que se recalculasse o saldo devedor (final) da unidade imobiliária com exclusão dos juros e multa pelo período de atraso na imissão da adquirente na posse do bem, com o abatimento do valor de R\$ 65.680,76 por ela adiantados. Defesa da tese de que os honorários advocatícios não poderiam ter sido rateados na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte por ter a autora restado vencida na quase totalidade de sua pretensão. Preliminar de ilegitimidade passiva corretamente afastada pela Juíza Monocrática. Brascan SJ13 S.A. que foi a incorporadora. Terga Incorporadora S.A. que atuou diretamente no negócio jurídico tanto na fase pré- contratual como no pós-venda. Terga Engenharia S.A. que foi escolhida como a construtora. Solidariedade inequívoca. Inteligência dos artigos 7º, 12, 14, 18, 25, § 1º, e 34 do Código de Defesa do Consumidor e dos artigos 41 a 43-A da Lei nº 4.591/1964. Atraso da obtenção do financiamento do saldo final que deve ser inteiramente atribuído às fornecedoras porquanto levaram tempo excessivo para providenciar a baixa no gravame que incidia sobre a unidade, providência sem a qual a instituição financeira não concederia o mútuo. Exigência, pela as fornecedoras, de pagamento da quantia de R\$ 65.680,76 para que a autora fosse imitada no imóvel. Pagamento por parte da autora. Impossibilidade de cobrança de juros e multa contratual quando a demora é causada pela parte incorporadora. Precedente do STJ. Equívoco da Juíza a quo em determinar a compensação quando a hipótese é de repetição do indébito. Valor de R\$ 65.680,76 que, segundo a autora, corresponde apenas aos juros e à multa contratual. Alegação das recorrentes de que abarca o saldo devedor atualizado financeiramente, juros e multa contratual. Autos insuficientemente instruídos tornando impossível ao Estado-Juiz apurar quem está com a razão. Questão relegada à fase de liquidação de sentença. Parte autora que restou vencida em quatro de seus cinco pedidos. Ônus sucumbenciais que devem ser repartidos na proporção de 80% em desfavor da autora e 20% a cargo das recorrentes. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Recurso dos autores: alegação, pelos apelantes, de que a sentença foi citra petita por não fazer constar na parte dispositiva a improcedência do pedido de devolução dos R\$ 4.000,00 que teve de desembolsar para que a instituição financeira mantivesse as condições de pagamento do mútuo anteriormente oferecidas. Reclamação acerca do capítulo da sentença que determinou a compensação da verba de R\$ 65.680,76. Inconformismo com a exclusão do demandante Luiz Cláudio de Andrade do polo ativo da lide. Pedido de que as fornecedoras sejam obrigadas a pagar as cotas condominiais incidentes durante o período de mora. Insurgência quanto ao indeferimento do pedido de danos morais. Defesa da tese de que o prazo prescricional relativo à comissão de corretagem e à SATI é decenal e não trienal como declarado na sentença. Sentença que não é citra petita. Acolhidos alguns pedidos formulados pela parte autora e declarado no dispositivo que o julgamento é de parcial procedência, fica implícito que os demais foram improcedentes. Petição inicial que não deixa claro se a verba de R\$ 4.000,00 foi paga à instituição financeira ou à primeira ré. Ausência de prova do pagamento da quantia.

Impossibilidade de ressarcimento. Parte autora que faz jus à repetição dos quantos referentes aos juros e multas contratuais que incidiram sobre o saldo devedor. Ausência de condições de se definir quanto dos R\$ 65.680,76 corresponde ao saldo devedor monetariamente corrigido e quanto engloba os consectários da mora indevidamente cobrados. Documentos dos autos que não permitem a apuração. Tema a ser dirimido em fase de liquidação de sentença. Reembolso que se fará na forma simples porque o pagamento se fez antes de 30 de março de 2021. Modulação de efeitos firmada pela Corte da Cidadania no REsp n. 1.413.542/RS, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, relator para acórdão Ministro Herman Benjamin, Corte Especial, julgado em 21/10/2020, DJe de 30/3/2021. Sr. Luiz Cláudio de Andrade que jamais integrou o polo ativo da demanda. Inocorrência de sua inclusão no processo na petição inicial e nas duas emendas que se seguiram. Menção de seu nome em uma petição simples contendo apenas a explicação de que era companheiro da autora sem, contudo, se requerer o seu ingresso da demanda. Sr. Luiz Cláudio de Andrade que, muito antes da propositura da ação, cedeu integralmente os seus direitos e deveres sobre o imóvel objeto da lide. Ilegitimidade inafastável. Correção da sentença nesse ponto. Cotas condominiais cobradas durante o período de atraso na imissão da autora na posse do bem que são devidas pelas primeira, terceira e quarta rés. Matéria, entretanto, que já vem sendo discutida em outro processo. Litispendência. Extinção sem julgamento do mérito relativamente a tal postulação. Dano moral por atraso de entrega das unidades que vem sendo concedido apenas em hipóteses especialíssimas, quando demonstrada sua efetiva ocorrência. Precedentes do STJ e desta Câmara Cível. Autora que não foi atingida em sua dignidade e não sofreu violação em seus direitos imateriais. Ausência de causa para o reconhecimento dos danos morais. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp n. 1.551.956/SP, em regime de recursos repetitivos assentou a tese de que a comissão de corretagem e a SATI se sujeitam à prescrição trienal (tema 938). Ação ajuizada mais de três anos depois do pagamento. Prescrição que se faz presente. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Recurso interposto por Osório e Maya Ferreira Advogados: sentença que fixou os honorários advocatícios por equidade. Irresignação do apelante. Dispositivo contido no § 2º do art. 85 do Código de Processo Civil que se constitui em regra geral. Impossibilidade de se afastá-lo sem que ocorram as hipóteses previstas no § 8º: o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório ou o valor da causa for muito baixo. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado em sede de recursos repetitivos (tema 1076). Precedentes desta Câmara de Direito Privado. Caso concreto em que a base de cálculo deverá ser o benefício econômico obtido com a defesa. Utilização do valor da causa que, por ser subsidiária aos demais critérios, somente pode ser adotada quando aqueles não se fazem presentes. Natureza da causa e o trabalho envolvido aconselham o arbitramento no patamar mínimo 10% (dez por cento). Recurso conhecido e parcialmente provido.” (e-STJ, fls. 944-946)

Em sede de embargos de declaração, o Tribunal a quo decidiu por "prover os que foram manejados por Nexpe Participações S. A. e por Osório e Maya Ferreira Advogados, e negar provimento aos que foram opostos por TGR Engenharia Ltda" (fls. 1091-1098).

Nas razões do recurso especial, a parte alega violação aos arts. 272, § 5º, 280 e 281 do CPC/2015 e 389, 395, 397 e 404 do CC/2002, sustentando, em síntese, que: **(a)** a ausência de intimação válida do advogado da recorrente, que possuía habilitação com pedido de intimação exclusiva, maculou o processo, violando os preceitos constitucionais do contraditório válido e cerceando a defesa da parte executada/recorrente; e **(b)** a cláusula contratual que prevê os consectários da mora da parte recorrida é válida, conforme preceituam os artigos 389, 395, 397 e 404 do Código Civil, sendo necessário reconhecer a possibilidade de responsabilização da parte recorrida por atraso na quitação do imóvel.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 1287-1290 (e-STJ).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ab initio, cumpre informar que, apesar dos esforços argumentativos da parte recorrente, não lhe assiste razão.

Quanto à alegação de nulidade decorrente da ausência de intimação válida do advogado do recorrente, o Tribunal *a quo* concluiu que houve a revogação tácita do mandato anterior.

A Corte estadual dispôs que a Erbe Incorporadora S.A., anteriormente representada pelo advogado Wilson Sales Belchior, constituiu novos advogados sem ressaltar os poderes dos anteriores, o que caracteriza revogação tácita do mandato. Assim, a Secretaria da Câmara procedeu corretamente ao excluir o advogado anterior e incluir o novo, Rodrigo José Hora Costa da Silva, que foi devidamente intimado da sessão de julgamento. Dessa forma, rechaçou a nulidade por entender que não houve, pois a intimação foi realizada conforme a última procuração válida nos autos.

Confira-se, por oportuno, trecho do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 1095-1097):

"Erbe Incorporadora S. A. (atual denominação da pessoa jurídica Brascan SPE RJ3 S. A.) compareceu aos autos, às fls. 1068/1075, afirmando que requereu, às fls. 841, que todas as intimações a serem realizadas a partir daquela data se fizessem exclusivamente em nome de seu advogado Wilson Sales Belchior (OAB/RJ 187.262), o que não teria sido observado pela Secretaria da Câmara na ocasião em que foi designada a pauta de julgamento, para a qual teriam sido notificados apenas os antigos patronos da requerente, o que, a seu ver, causou nulidade insanável, posto que seu patrono ficou impedido de fazer sustentação oral, buscando, assim, a cassação do acórdão e a reinclusão do feito em pauta.

À vista da petição, determinei à Secretaria da Câmara que esclarecesse acerca do alegado, sobrevivendo a certidão de fls. 1084:

[...]

Analizando os autos, verifico que, com efeito, a requerente peticionou às fls. 841, fazendo juntar a procuração de fls. 842/850, datada de 23 de março de 2022, subscrita por Natália Cirilo e por Fabíola Magalhães Valente Santos, e postulando que as futuras intimações se fizessem em nome do advogado Wilson Sales Belchior (OAB/RJ 187.262), o que não passou despercebido pela Secretaria da Câmara, que providenciou a retificação do termo de registro e autuação para incluir o nome do advogado acima referido (fls. 851). Ocorre, todavia, que a TGR 1 Empreendimentos Imobiliários S. A. (antiga denominação da Erbe Incorporadora 001 S. A.) peticionou nos autos, às fls. 855/856, sem informar a alteração de sua razão social, comunicando que as publicações deveriam passar a ser realizadas unicamente em nome do Dr. Rodrigo José Hora Costa da Silva (OAB/RJ nº 162.574), petição esta que se fez acompanhar do instrumento particular de procuração de fls. 857/864, assinada, em 27 de janeiro de 2023, por Dan Suguio e por Erika Eiko Motokashi e do instrumento público de procuração de fls. 865/874, por meio do qual o primeiro foi identificado como administrador da outorgante e a segunda como patrona do grupo TEGRA, ambos com poderes para nomear advogados.

Como se sabe, a constituição de novos advogados sem a ressalva dos anteriores implica revogação tácita do mandato, ficando o Tribunal obrigado a retificar a atuação do feito, entendimento esse adotado pelo Superior Tribunal de Justiça:

[...]

Além disso, a procuração de fls. 857/864 veio acompanhada de instrumento público (fls. 865/874), constatando-se que os outorgantes possuíam poderes para nomear advogados, o mesmo não sendo possível dizer do instrumento procuratório de fls. 842/850.

Na esteira das normas processuais e da jurisprudência do Tribunal da Cidadania, a Secretaria da Câmara fez o que a ela incumbia, a saber, retificar mais uma vez a atuação, excluindo o Dr. Wilson Sales Belchior e incluindo o Dr. Rodrigo José Hora Costa da Silva, que foi devidamente intimado da sessão ocorrida em 31 de janeiro do corrente ano.

Nestes autos, portanto, o Dr. Wilson Sales Belchior representou a Erbe Incorporadora 001 S. A. entre 04 de abril de 2022 e 26 de junho de 2023, quando teve seus poderes tacitamente revogados, de modo que não deveria mesmo ser intimado para comparecer à sessão de julgamentos, inexistindo qualquer nulidade no decisorium."(g.n)

Com efeito, as conclusões exaradas no v. acórdão recorrido estão em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a juntada aos autos de nova procuração, sem nenhuma ressalva de poderes conferidos ao antigo patrono, caracteriza a revogação tácita do mandato anterior.

A propósito, elucidativos são os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A jurisprudência desta Corte Superior tem entendido que a revogação tácita do mandato se dá com a constituição de novo mandatário, sem ressalva da procuração anterior. Incidência da Súmula 83 do STJ.

1.1. Não cabe, em recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A manutenção de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do recurso especial, em razão do teor da Súmula 283 do STF.

3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos confrontados de forma a demonstrar a similitude fática entre os julgados, a fim de que se possa extrair a conclusão de que sobre a mesma situação fática teriam aplicado diversamente o direito.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.068.572/AC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONSTITUIÇÃO DE NOVOS PROCURADORES. REQUERIMENTO EXPRESSO DE NOVA INTIMAÇÃO EM NOME DO NOVO ADVOGADO. INTIMAÇÃO INVÁLIDA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior preconiza que a constituição de novo procurador nos autos, sem que haja ressalva em sentido contrário, acarreta a revogação tácita dos mandatos anteriores. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido."

Incide, portanto, o óbice da Súmula 83/STJ, que assim dispõe: "*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*"

Outrossim, *ad argumentandum tantum*, entende o Superior Tribunal de Justiça: "*O reconhecimento da nulidade de atos processuais exige efetiva demonstração de prejuízo suportado pela parte interessada, em respeito ao princípio da instrumentalidade das formas pas de nullité sans grief*" (REsp 2.186.036/GO, **Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025).

Quanto à alegação de violação aos arts. 389, 395, 397 e 404 do Código Civil, igualmente não assiste razão à parte recorrente.

Sobre esse ponto, o Tribunal local entendeu, ao afastar a validade da cláusula contratual que prevê os consectários da mora, que a parte que não cumpre suas próprias obrigações não pode exigir da outra parte o pagamento de juros e multa contratual. No caso, o atraso na imissão da posse do imóvel pela adquirente, ora recorrida, foi atribuído exclusivamente às rés que não providenciaram em tempo hábil os documentos necessários para o financiamento bancário. Assim, a cobrança de juros e multa contratual foi considerada indevida, pois a demora foi causada pela parte incorporadora, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça que vedam a cobrança de encargos de mora quando o atraso é imputável ao vendedor.

Vejam-se as considerações tecidas pelo Tribunal estadual (e-STJ, fls. 951-953):

"Ultrapassada a preliminar, registro que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado em 08 de janeiro de 2015 (fls. 41 e fls. 69), valendo lembrar que o empreendimento já se encontrava concluído e com habite-se, mas os adquirentes não puderam se imitir na posse do bem porque, dependendo de financiamento bancário para quitar o saldo devedor, esbarraram na morosidade das primeira, terceira e quarta rés em conseguir todos os documentos exigidos pela Caixa Econômica Federal.

Verifica-se de fls. 147/148 que a causa do atraso foi a demora em se obter a baixa da hipoteca censual de primeiro grau do imóvel de que trata a ação (uma das exigências da Caixa Econômica Federal); o gravame, registrado no RGI competente em 10 de fevereiro de 2011 (fls. 162), foi cancelado somente em 26 de junho de 2015 (fls. 164), não obstante a primeira ré já estivesse de posse do termo de quitação ofertado pelo credor (Itaú Unibanco S. A.) desde 15 de abril de 2015 (fls. 145).

Por outro flanco, as primeira, terceira e quarta rés, embora afirmem que a parte autora causou o atraso no financiamento do saldo final, não indicam sequer os documentos que a parte demandante teria deixado de apresentar; bem ao contrário, o que se constata é que a litigante Luciana Blanco já obtivera a aprovação de risco junto a Caixa Econômica Federal desde 12 de fevereiro de 2015 (fls. 29).

Assim sendo, o atraso na imissão da posse do imóvel pela adquirente se deve exclusivamente às primeira, terceira e quarta rés, às quais cabe a responsabilidade pela falha na prestação do serviço.

Conquanto seja lícito à construtora cobrar dos adquirentes de imóvel a correção monetária incidente sobre o saldo devedor, mesmo em caso de atraso na entrega do empreendimento, por se entender que aqui o que se tem é a simples recomposição do poder de compra da moeda, o mesmo não se dá com os consectários da mora (juros e multa contratual).

Por óbvio, quem não está em dia para com as próprias obrigações não pode exigir da outra parte que arque com os consectários da mora em que incorreu, sejam juros moratórios ou remuneratórios ou demais sanções, motivo pelo

qual não estavam as demandadas em seu direito ao exigir os valores cobrados dos demandantes.

[...]

É certo que a parte autora pagou às primeira, segunda e quarta rés a importância de R\$ 65.680,76 (sessenta e cinco mil e seiscentos e oitenta reais e setenta e seis centavos); todavia, não há como se saber o quanto deste valor corresponde ao saldo devedor corrigido e o tanto que engloba os juros e a multa.

A parte autora e as rés indicadas no parágrafo anterior apresentam valores diversos; a demandante insiste nos R\$ 65.680,76 (sessenta e cinco mil e seiscentos e oitenta reais e setenta e seis centavos); as demandadas afirmam que, desta quantia, R\$ 40.549,19 (quarenta mil e quinhentos e quarenta e nove reais e dezenove centavos) corresponde ao saldo devedor atualizado e que o restante abarca os consectários da mora.

Ocorre que a documentação trazida aos autos não permite a compreensão exata dos cálculos sustentados por cada uma das partes litigantes, não sendo possível assim liquidar o quantum debeatur nesse momento, devendo a questão ser relegada para a fase de cumprimento da sentença." (g.n)

Dessa forma, verifica-se que o acórdão, mais uma vez, encontra-se em sintonia com a jurisprudência firmada por esta Corte Superior de Justiça. Nessa linha, *mutatis mutandis*:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 115 DO STJ. NOVA ANÁLISE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 50 DA LEI N. 10.931/2004 E 104, 421 E 422 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA N. 971 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. JUROS DE OBRA. ENTREGA DAS CHAVES. ILICITUDE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

2. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora /incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ).

3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. É ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.025.197/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.

1. O Tribunal de origem, analisando o contexto probatório dos autos, concluiu que o atraso na entrega do imóvel provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do STJ.

2. A indenização por danos morais fixada em quantum sintonizado aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade não enseja a possibilidade de interposição do recurso especial, dada a necessidade de exame de elementos de ordem fática, cabendo sua revisão apenas em casos de manifesta

excessividade ou irrisoriedade do valor arbitrado, o que não se evidencia no presente caso.

Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. *Precedentes.*

4. **O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, a qual entende ser ilícita a cobrança de 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. Incidência da Súmula 83 do STJ.**

5. A Segunda Seção desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), decidiu que "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". *Precedentes.*

6. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais e do IPTU a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.

Precedentes.

7. Na forma do entendimento jurisprudencial do STJ, a incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

8. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt no REsp n. 1.953.733/SP, **relator Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022, g.n.)

Ademais, "O exame da pretensão recursal de reforma do acórdão recorrido exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão, reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado das Súmulas 5 e 7 do STJ" (AgInt no AREsp 1.957.405/RJ, **Relator Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022).

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.927.631 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0161337-7

Número de Origem:

00140905420188190203 140905420188190203 202524502584

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

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 : ERBE INCORPORADORA 001 S.A.

ADVOGADO : WILSON SALES BELCHIOR - RJ187262

AGRAVADO : LUCIANA BLANCO

AGRAVADO : LUIZ CLAUDIO DE ANDRADE

ADVOGADOS : NEFERTITE DE OLIVEIRA SAMPAIO - RJ130750

VÂNIA COUTINHO CARNEIRO - RJ070088

ANA KARINA OAQUIM DE SOUZA - RJ233640

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, 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, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de setembro de 2025