AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2958313 - BA (2025/0183749-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	SPE PREMIERE JAGUARIBE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	VIA AGORA BRASIL HOLDING LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA GARRIDO - BA018519
		ANA PAULA DE CARVALHO LIMA - BA043766
AGRAVADO	:	ELZA ARAUJO LESSA FREIRE
ADVOGADOS	:	MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323
		HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC. OMISSÃO NÃO DELIMITADA. SÚMULA N. 284/STF. EXISTÊNCIA DE FORTUITO EXTERNO. REVER A CONCLUSÃO DA CORTE LOCAL DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. INCC. SUBSTITUIÇÃO POR IPCA.

1. Não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que deficiente sua fundamentação. Com efeito, a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acórdão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro, bem como a relevância do enfrentamento da legislação e das teses recursais não analisadas. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. A alegação de que houve caso fortuito a embasar o atraso na entrega do imóvel não pode ser analisada por esta Corte dado que esbarra na incidência da Súmula n. 7/STJ.

3. "Não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para a entrega da obra" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.853.965/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 2/5/2023.).

Agravo interno improvido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Documento eletrônico VDA58169585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/07/2026 11:15:20
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: f61b4d5b-6e44-48f2-a562-311051134dfe

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA58169585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/07/2026 11:15:20
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: f61b4d5b-6e44-48f2-a562-311051134dfe

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2958313 - BA (2025/0183749-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	SPE PREMIERE JAGUARIBE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	VIA AGORA BRASIL HOLDING LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA GARRIDO - BA018519
		ANA PAULA DE CARVALHO LIMA - BA043766
AGRAVADO	:	ELZA ARAUJO LESSA FREIRE
ADVOGADOS	:	MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323
		HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC. OMISSÃO NÃO DELIMITADA. SÚMULA N. 284/STF. EXISTÊNCIA DE FORTUITO EXTERNO. REVER A CONCLUSÃO DA CORTE LOCAL DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. INCC. SUBSTITUIÇÃO POR IPCA.

1. Não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que deficiente sua fundamentação. Com efeito, a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acórdão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro, bem como a relevância do enfrentamento da legislação e das teses recursais não analisadas. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. A alegação de que houve caso fortuito a embasar o atraso na entrega do imóvel não pode ser analisada por esta Corte dado que esbarra na incidência da Súmula n. 7/STJ.

3. "Não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para a entrega da obra" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.853.965/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 2/5/2023.).

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SPE PREMIERE JAGUARIBE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. e VIA AGORA BRASIL HOLDING LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 738-742).

Documento eletrônico VDA57826640 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:02:09
Código de Controle do Documento: 1cd552ca-62ad-42f2-9c41-c325b6d07e4b

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA assim ementado (fls. 446-457):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PLEITOS AUTORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS - POSSIBILIDADE. ÍNDICE A SER APLICADO A PARTIR DO HABITE-SE - IGP-M -PREVISÃO CONTRATUAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. 1 - Trata-se de Recurso de Apelação interposto por SPE PREMIÈRE JAGUARIBE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (nova denominação social de VIA CÉLERE BAHIA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.) e VIA ÀGORA BRASIL HOLDING LTDA. (nova denominação social de VIA CÉLERE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.), em face da Sentença de Embargos ID. 54042048, integrada à sentença de (ID n. 54042035), proferida pelo MM. Juiz de Direito da 9ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR, que, nos autos da ação Revisional de Contrato Indenização por Danos Morais e Materiaisc/c movida por ELZA ARAÚJO LESSA FREIRE, em desfavor dos apelantes, julgou procedente em parte. 2 - Irresignados, os réus interpuseram o presente Recurso de Apelação (ID. 54042052), aduzindo, em síntese: (i) Validade da cláusula de tolerância reconhecida. Excludente de responsabilidade. 3 - Verifica-se no contrato entabulado entre as partes litigantes que o termo final seria agosto de 2013, conforme consta do item 7 do contrato (ID n. 54041858) podendo se estender até fevereiro de 2014, levando-se em consideração o prazo de 180 dias de tolerância, embora conste do contrato na nona cláusula, parágrafo segundo, o prazo de 120 dias. 3 - No entanto, conforme documento acostado no (ID n 54041861) o imóvel só foi entregue em 21 de agosto de 2014, e mesmo que seja verossímil que em 07 de junho de 2014 a unidade já se encontrava à disposição da parte autora, ainda assim já teria se passado 4 meses, contabilizando-se o prazo de tolerância de 180 dias. 4 - Em qualquer das circunstâncias trazidas pelo apelante, em conjunto com o arcabouço probatório, restou comprovado o atraso na entrega do empreendimento à autora. 5 - No que diz respeito a ausência de comprovação do pagamento de aluguéis, descumprido o prazo para a entrega do empreendimento, é cabível a condenação da construtora por

Documento eletrônico VDA57826640 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:02:09
Código de Controle do Documento: 1cd552ca-62ad-42f2-9c41-c325b6d07e4b

> lucros cessantes, havendo a presunção do prejuízo suportado pelo adquirente. 6 - O INCC por refletir a variação dos custos dos materiais utilizados na obra, só podem ser exigidos até o prazo final marcado para a entrega da obra, que no presente caso foi em dezembro de 2013, já que o prazo estipulado no contrato seria agosto de 2013, com um prazo de tolerância de 120 dias, o que findaria em dezembro de 2013, como bem consignado na sentença. 7 - Quanto a reciprocidade da sucumbência assiste razão aos recorrentes, vez que dos pedidos constantes da inicial, apenas os danos materiais consistentes em lucros cessantes e a correção do saldo devedor foram julgados procedentes. 9 - Por conseguinte, em razão da sucumbência recíproca, condena-se autor e réus ao pagamento de custas e despesas processuais em conjunto, suspendendo-se a exigibilidade quanto à autora, em razão da justiça gratuita deferida (ID n. 54041919). APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 547-558).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão monocrática incorreu em *error in judicando* ao aplicar as Súmulas n. 7/STJ, 211/STJ e 284/ STF, sustentando que:

(i) a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/2015) foi articulada de modo suficiente, com omissões relativas aos arts. 489, § 1º, do CPC, 393 e 421 do Código Civil, 6º, III, e 54, § 4º, do Código de Defesa do Consumidor, 48, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 e 1º da Lei n. 4.864/1965;

(ii) não há óbice da Súmula n. 7/STJ, pois se busca a correta aplicação do art. 393 do Código Civil (caso fortuito/força maior) ao atraso da obra, e não o reexame de provas; e

(iii) quanto ao indexador do saldo devedor, o INCC deveria incidir até a expedição do habite-se, à luz da legislação setorial e da força obrigatória dos contratos.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma (fls. 756).

A agravada apresentou contraminuta (fls. 761-766).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia quanto à existência ou não de fortuito externo capaz de justificar o atraso na entrega do imóvel, além da possibilidade de alteração do índice de correção monetária.

Documento eletrônico VDA57826640 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:02:09
Código de Controle do Documento: 1cd552ca-62ad-42f2-9c41-c325b6d07e4b

Consoante aludido na decisão agravada, não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que deficiente sua fundamentação. Com efeito, a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acórdão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro, bem como a relevância do enfrentamento da legislação e das teses recursais não analisadas. Incidência da Súmula n. 284/STF.

Quanto à alegação de que houve caso fortuito a embasar o atraso na entrega do imóvel, é de se observar que esta Corte não pode analisar o pedido dado que esbarra na incidência da Súmula n. 7/STJ.

Por fim, quanto ao índice de correção extrai-se dos autos que a Corte de origem concluiu que "o INCC, por refletir a variação dos custos dos materiais utilizados na obra, somente incidem até o prazo estipulado em contrato para sua finalização, incidindo, a partir desta data o IPCA" (fl. 556).

Entendimento que se coaduna com a jurisprudência desta Corte, a qual se firmou no sentido de que "não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para a entrega da obra" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.853.965/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 2/5/2023.).

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. APLICAÇÃO. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA INCC PELO IPCA. ENTENDIMENTO DO STJ NO TEMA 996. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO.
> 1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que determinou a substituição do índice de correção monetária INCC pelo IPCA em contrato de compra e venda de imóvel, após o vencimento do prazo para entrega do imóvel.
> 2. Substituição do INCC pelo IPCA após o vencimento do prazo para a entrega do imóvel foi determinada em conformidade com o entendimento firmado no Tema 996 do STJ, inexistindo alteração automática ou desvinculada de pedido formulado na petição inicial. Aplicação da Súmula 83 do STJ.
> 3. Não houve violação aos arts. 141, 489, § 1º, IV, 492 e 1.022, II e parágrafo único, do CPC, pois a decisão foi fundamentada e não caracterizou julgamento extra petita. Longe de violar os dispositivos do CPC mencionados, o acórdão recorrido realizou uma interpretação lógico-sistemática do pedido, sem caracterizar decisão extra petita.

Documento eletrônico VDA57826640 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:02:09
Código de Controle do Documento: 1cd552ca-62ad-42f2-9c41-c325b6d07e4b

4. Agravo interno que não enfrentou de forma específica os fundamentos da decisão recorrida, conforme exige o art. 1.021, § 1º, do CPC, o que inviabiliza a sua reforma.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.643.851/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. INCC. SUBSTITUIÇÃO POR IPCA. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. SÚMULA 7/STJ.
1. Ação de indenização por danos materiais.
2. Para alterar a conclusão alcançada na origem, no sentido de que a recorrente se enquadra como fornecedora aparente, seria necessário o reexame das provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
3. De acordo com a jurisprudência do STJ, considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Precedentes.
4. Há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves. Precedentes. Na espécie, para avaliar se houve recusa do recorrido em receber o imóvel seria necessário o revolvimento das provas (Súmula 7/STJ).
5. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 2.032.919/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 19/4/2023.)

Desse modo, não merece reforma o acórdão recorrido.

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA57826640 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:02:09
Código de Controle do Documento: 1cd552ca-62ad-42f2-9c41-c325b6d07e4b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.958.313 / BA

Número Registro: 2025/0183749-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
05535908920158050001 5535908920158050001

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SPE PREMIERE JAGUARIBE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	: VIA AGORA BRASIL HOLDING LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA GARRIDO - BA018519
	ANA PAULA DE CARVALHO LIMA - BA043766
AGRAVADO	: ELZA ARAUJO LESSA FREIRE
ADVOGADOS	: MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323
	HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SPE PREMIERE JAGUARIBE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	: VIA AGORA BRASIL HOLDING LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA GARRIDO - BA018519
	ANA PAULA DE CARVALHO LIMA - BA043766
AGRAVADO	: ELZA ARAUJO LESSA FREIRE

Documento eletrônico VDA58138427 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:47:05
Código de Controle do Documento: cf19c776-b076-45c3-a61b-c688db8bdf0f

ADVOGADOS : MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323
HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138427 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:47:05
Código de Controle do Documento: cf19c776-b076-45c3-a61b-c688db8bdf0f