



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2996823 - SC(2025/0269951-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : GRAZIELA LAURINDO
AGRAVANTE : JHEFERSON INACIO JERONIMO
ADVOGADOS : ERNESTO BAIÃO BENTO - SC004990
BRUNA ANTUNES SOUSA BENTO - SC041939
AGRAVADO : BEZ & BEZ CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : RAFAEL DA SILVA TROMBIM - SC017649

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. CARACTERIZAÇÃO DA MORA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. DESCABIMENTO.

1. Cuida-se, na origem, de ação anulatória de procedimento de leilão extrajudicial de imóvel, com pleito de revisão de cláusula contratual e descaracterização da mora. A sentença julgou procedentes os pedidos. O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação da instituição credora para reconhecer a mora da devedora e a validade da consolidação da propriedade. O recurso especial dos devedores não foi admitido, ensejando o presente agravo.

2. As questões em debate no recurso especial consistem em saber se: a) a ausência de intimação pessoal do companheiro da fiduciante, cuja união estável não foi formalizada no contrato de compra e venda, acarreta a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade, e se o julgamento antecipado que impediu a prova do conhecimento fático da união pela credora configurou cerceamento de defesa; e b) o reconhecimento judicial da ilegalidade da cobrança do Custo Unitário Básico (CUB) como índice de correção monetária é suficiente, por si só, para descaracterizar a mora da devedora, independentemente do depósito da parte incontroversa do débito.

3. A análise da tese de que a credora fiduciária tinha conhecimento da união estável da adquirente, a despeito da declaração em contrário nos instrumentos negociais, e, consequentemente, a avaliação do alegado cerceamento de defesa, exigiria o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

4. A simples alegação de cobrança de encargos abusivos, ainda que reconhecida judicialmente, não é suficiente, por si só, para elidir a mora do devedor. É necessário que o devedor, para demonstrar sua boa-fé e a intenção de cumprir a obrigação naquilo que entende devido, realize o depósito da parte incontroversa do débito ou preste caução, o que não ocorreu na espécie, segundo o quadro fático delineado pela instância ordinária.

Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe 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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2996823 - SC(2025/0269951-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : GRAZIELA LAURINDO
AGRAVANTE : JHEFERSON INACIO JERONIMO
ADVOGADOS : ERNESTO BAIÃO BENTO - SC004990
BRUNA ANTUNES SOUSA BENTO - SC041939
AGRAVADO : BEZ & BEZ CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO : RAFAEL DA SILVA TROMBIM - SC017649

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. CARACTERIZAÇÃO DA MORA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. DESCABIMENTO.

1. Cuida-se, na origem, de ação anulatória de procedimento de leilão extrajudicial de imóvel, com pleito de revisão de cláusula contratual e descaracterização da mora. A sentença julgou procedentes os pedidos. O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação da instituição credora para reconhecer a mora da devedora e a validade da consolidação da propriedade. O recurso especial dos devedores não foi admitido, ensejando o presente agravo.

2. As questões em debate no recurso especial consistem em saber se: a) a ausência de intimação pessoal do companheiro da fiduciante, cuja união estável não foi formalizada no contrato de compra e venda, acarreta a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade, e se o julgamento antecipado que impediu a prova do conhecimento fático da união pela credora configurou cerceamento de defesa; e b) o reconhecimento judicial da ilegalidade da cobrança do Custo Unitário Básico (CUB) como índice de correção monetária é suficiente, por si só, para descaracterizar a mora da devedora, independentemente do depósito da parte incontroversa do débito.

3. A análise da tese de que a credora fiduciária tinha conhecimento da união estável da adquirente, a despeito da declaração em contrário nos instrumentos negociais, e, conseqüentemente, a avaliação do alegado cerceamento de defesa, exigiria o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

4. A simples alegação de cobrança de encargos abusivos, ainda que reconhecida judicialmente, não é suficiente, por si só, para elidir a mora do devedor. É necessário que o devedor, para demonstrar sua boa-fé e a intenção de cumprir a obrigação naquilo que entende devido, realize o depósito da parte incontroversa do débito ou preste caução, o que não ocorreu na espécie, segundo o quadro fático delineado pela instância ordinária.

Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por GRAZIELA LAURINDO e JHEFERSON INACIO JERONIMO contra decisão que não admitiu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado (fl. 325):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA PARA SUSPENSÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. SUSTENTADA A ILEGITIMIDADE ATIVA DE UM DOS AUTORES. ACOLHIMENTO. COAUTORA QUE SE QUALIFICOU COMO SOLTEIRA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E NA ESCRITURA PÚBLICA. DECLARAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL POSTERIOR AO PACTO FIRMADO. ILEGITIMIDADE RECONHECIDA. DEFENDIDO O RESPEITO AO TRÂMITE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL QUE IMPRESCINDE DE COMUNICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. INTIMAÇÃO PARA PURGAR A MORA QUE NÃO SE MOSTRA SUFICIENTE. PROVIDÊNCIA NÃO ATENDIDA. TESE RECHAÇADA. ADUZIDA A VALIDADE DE INCIDÊNCIA DO CUB COMO COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS. INSUBSISTÊNCIA. INDEXADOR APLICÁVEL TÃO SOMENTE ATÉ A CONCLUSÃO DA OBRA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA, NO CASO, FIRMADO APÓS A CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO. DESCABIMENTO DA UTILIZAÇÃO DO CUB. SENTENÇA MANTIDA NO PONTO. PLEITO SUBSIDIÁRIO PARA APLICAÇÃO DO IGPM COMO FATOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA. ACOLHIMENTO. AVENÇA QUE PREVIA EXPRESSAMENTE ESSA ALTERNATIVA. AUSÊNCIA DE ÓBICE LEGAL À INCIDÊNCIA DO IGPM EM SITUAÇÕES DESSE JAEZ. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA REFORMADA. DECARACTERIZAÇÃO DA MORA. INADIMPLEMENTO EVIDENCIADO. AUTORA QUE, MESMO INTIMADA PARA PURGAR A MORA, PERMANECEU INERTE. ADEMAIS, AUSÊNCIA DE DEPÓSITO JUDICIAL DO VALOR QUE ENTENDE DEVIDO. INADIMPLEMENTO QUE LEVA AO RECONHECIMENTO DA MORA E A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM FAVOR DA RÉ. DECISUM REFORMADO. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Embargos de declaração opostos por ambas as partes foram julgados, sendo os de GRAZIELA LAURINDO e JHEFERSON INACIO JERONIMO rejeitados e os de BEZ & BEZ CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA. parcialmente acolhidos apenas para sanar erro material e afastar a suspensão da exigibilidade das verbas sucumbenciais (fls. 349-352).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente, GRAZIELA LAURINDO e JHEFERSON INACIO JERONIMO, apontou violação dos arts. 26, § 3º, da Lei n. 9.514/97; 396 do Código Civil; e 369 do Código de Processo Civil, bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

Sustentou, em síntese, que: (1) a ausência de intimação pessoal do recorrente JHEFERSON INACIO JERONIMO para purgar a mora acarreta a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade, pois, apesar de não constar do contrato, a recorrida tinha ciência da união estável existente entre os recorrentes; (2) o julgamento antecipado da lide configurou cerceamento de defesa, por impedir a produção de provas acerca do conhecimento da construtora sobre a referida união estável; (3) uma vez reconhecida a ilegalidade da cobrança com base no Custo Unitário Básico (CUB), a mora estaria descaracterizada de pleno direito, nos termos do art. 396 do Código Civil, independentemente de depósito do valor incontroverso; e (4) o acórdão recorrido divergiu de julgados de outros tribunais sobre os temas (fls. 356-376).

A Presidência do Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial com base nos seguintes fundamentos: (1) ausência de prequestionamento dos arts. 26, § 3º, da Lei n. 9.514/97 e 369 do CPC, ataindo a incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF; (2) falta de impugnação específica ao fundamento do acórdão de que a descaracterização da mora exigiria o depósito do valor incontroverso, o que não ocorreu, aplicando-se a Súmula n. 283 do STF; e (3) deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial, por não ter sido indicado o dispositivo de lei federal objeto de interpretação divergente, conforme a Súmula n. 284 do STF (fls. 412-414).

Nas razões do agravo, a parte agravante defende que os óbices apontados devem ser afastados. Argumenta que houve prequestionamento, ainda que implícito, das matérias; que impugnou devidamente o fundamento relativo à caracterização da mora; e que demonstrou adequadamente a divergência jurisprudencial, refutando a aplicação dos referidos enunciados sumulares (fls. 416-425).

Houve contraminuta ao agravo em recurso especial, na qual a parte agravada reitera os argumentos de inadmissibilidade e pugna pela manutenção da decisão agravada (fls. 427-438).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Da admissibilidade do agravo

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

A decisão de inadmissibilidade do recurso especial, proferida pelo Tribunal de origem, fundamentou-se na incidência das Súmulas n. 211 do STJ, 283 do STF e 284 do STF. Nas razões do presente agravo, a parte recorrente buscou refutar, ponto a ponto, cada um dos óbices aplicados. Demonstrou, em sua argumentação, as razões pelas quais entende que o prequestionamento estaria configurado, que o fundamento sobre a caracterização da mora teria sido especificamente combatido e que a divergência jurisprudencial fora devidamente apresentada.

Assim, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo e passo à análise do recurso especial.

Da Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação anulatória ajuizada por adquirentes de imóvel em regime de alienação fiduciária, visando à anulação do procedimento de consolidação da propriedade e leilão extrajudicial, à revisão de cláusula de correção monetária (substituição do CUB pelo INPC) e à declaração de inexistência de mora. A sentença de primeiro grau foi de total procedência.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em sede de apelação, reformou parcialmente a sentença para reconhecer a ilegitimidade ativa do coautor JHEFERSON, substituir o índice CUB pelo IGPM (e não pelo INPC) e, principalmente, para reconhecer a caracterização da mora dos devedores e a consequente validade da consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, GRAZIELA LAURINDO e JHEFERSON INACIO JERONIMO sustentaram, em suma: (1) nulidade do procedimento de consolidação da propriedade pela ausência de intimação pessoal do companheiro, o que configuraria violação ao art. 26, § 3º, da Lei n. 9.514/97; (2) cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado, com ofensa ao art. 369 do CPC; (3) descaracterização da mora em virtude da cobrança de encargo ilegal, contrariando o art. 396 do Código Civil; e (4) dissídio jurisprudencial acerca das matérias.

BEZ & BEZ CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA. apresentou contrarrazões, alegando, preliminarmente, a incidência de diversos óbices sumulares e, no mérito, a correção do acórdão recorrido (fls. 394-404).

O recurso especial não merece acolhida.

1. Da Ilegitimidade Ativa, da Necessidade de Intimação do Companheiro e do Cerceamento de Defesa (Violação dos arts. 26 da Lei n. 9.514/97 e 369 do CPC)

A parte recorrente argumenta que o acórdão recorrido violou o art. 26, § 3º, da Lei n. 9.514/97 e o art. 369 do CPC. A tese central é que a ausência de intimação pessoal do recorrente JHEFERSON INACIO JERONIMO, companheiro da adquirente principal, para purgar a mora, invalida todo o procedimento de consolidação da propriedade. Alega, ainda, que o julgamento antecipado da lide cerceou o seu direito de provar que a construtora recorrida tinha pleno conhecimento da união estável, apesar de tal fato não constar expressamente do contrato de compra e venda ou da escritura pública.

O Tribunal de origem, ao analisar a questão, consignou de forma expressa que, tanto no contrato de compra e venda quanto na escritura pública, a recorrente GRAZIELA LAURINDO se qualificou como solteira, declarando não viver em regime de união estável. Ademais, ressaltou que a certidão de declaração de união estável foi firmada em data muito posterior à celebração do negócio jurídico. Com base nesses elementos, concluiu pela ilegitimidade ativa do recorrente JHEFERSON e, por consequência lógica, pela desnecessidade de sua intimação, pois, perante a credora, a relação obrigacional existia apenas com a contratante.

Nesse contexto, para se chegar a uma conclusão diversa daquela alcançada pelo acórdão recorrido – ou seja, para se reconhecer que a construtora recorrida possuía conhecimento fático da união estável e que, portanto, o recorrente JHEFERSON seria parte legítima e deveria ter sido intimado –, seria imprescindível o reexame aprofundado do conjunto fático-probatório dos autos. Seria necessário analisar as provas documentais, as circunstâncias da negociação e os demais elementos de prova para aferir a ciência da credora sobre a situação de fato dos adquirentes, em contraposição ao que foi formalmente declarado nos instrumentos públicos.

Tal procedimento, contudo, é expressamente vedado na via estreita do recurso especial, por força do óbice contido na Súmula n. 7 do STJ, que estabelece que "a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". A função desta Corte Superior é a de uniformizar a interpretação da lei federal, e não a de atuar como uma terceira instância de julgamento, reavaliando fatos e provas já soberanamente analisados pelas instâncias ordinárias. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ACIDENTE DE TRÂNSITO. ATROPELAMENTO. PENSÃO MENSAL VITALÍCIA. RECUPERAÇÃO TOTAL DA CAPACIDADE LABORAL. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. VALOR. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

[...]

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, conforme a Súmula n. 7/STJ.

6. A comprovação da divergência jurisprudencial para o conhecimento do recurso especial exige a demonstração do dissídio mediante cotejo analítico entre os casos confrontados, o que não foi realizado pela recorrente.

7. A incidência da Súmula n. 7/STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.091.139/SC, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

Admitir a tese dos recorrentes implicaria, necessariamente, ultrapassar a moldura fática delineada no acórdão para realizar uma nova incursão probatória, o que é incabível.

2. Da Descaracterização da Mora (Violação do art. 396 do Código Civil)

Os recorrentes defendem que, uma vez reconhecida a abusividade da cobrança do CUB como índice de correção monetária, a mora estaria automaticamente afastada, com base no art. 396 do Código Civil, que dispõe que "não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora".

O acórdão recorrido, ao tratar da matéria, embora tenha mantido o reconhecimento da ilegalidade do uso do CUB para o contrato em questão, concluiu pela caracterização da mora da devedora. Para tanto, fundamentou sua decisão no entendimento pacificado por este Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp n. 1.061.530/RS, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 28), segundo o qual "o reconhecimento da abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) descaracteriza a mora", mas que para tal afastamento, faz-se necessário o depósito da parcela incontroversa ou a prestação de caução idônea.

No caso concreto, o Tribunal de origem destacou que

não houve depósito da quantia que a parte autora entendia incontroversa, ou ainda comprovante de pagamento em favor da credora. Sequer existe, na hipótese, a indicação pela autora da quantia que entende correta para fins de adimplemento do seu débito.

Diante dessa constatação fática, e aplicando a orientação jurisprudencial consolidada, manteve a configuração da mora e a validade da consolidação da propriedade.

Verifica-se, portanto, que a decisão do Tribunal catarinense não merece reforma.

A simples alegação de cobrança de encargos abusivos, ainda que reconhecida judicialmente, não é suficiente, por si só, para elidir a mora do devedor. É necessário que o devedor, para demonstrar sua boa-fé e a intenção de cumprir a obrigação naquilo que entende devido, realize o depósito da parte incontroversa do débito ou preste caução, o que não ocorreu na espécie, segundo o quadro fático delineado pela instância ordinária.

Com efeito, esta Corte Superior adota entendimento de que a abusividade que conduz à descaracterização da mora é aquela verificada nos juros remuneratórios ou na capitalização.

Nesse sentido, confira-se a tese firmada no julgamento do Tema 28/STJ, aplicável aos contratos bancários:

Tema 28/STJ - O reconhecimento da abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) descaracteriza a mora.

Em complemento a essa tese, esta Corte Superior, no julgamento do Tema 972/STJ, cujo tema central era a abusividade da tarifa de gravame eletrônico, consolidou entendimento no sentido de que a abusividade de encargos acessórios (do qual é exemplo a correção monetária) não descaracteriza a mora. Confira-se a redação da referida tese:

Tema 972/STJ - A abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora.

Transportando as razões de decidir desse entendimento, dos contratos bancários para o caso dos autos, impõe-se concluir que a abusividade da correção monetária não é suficiente para descaracterizar a mora do consumidor, ao qual caberia pagar, ao menos, o valor nominal do saldo devedor.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA E NA LAVRATURA DA ESCRITURA. AÇÃO INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. SALDO DEVEDOR PREVISTO NOMINALMENTE NO CONTRATO. PAGAMENTO AQUÉM DO VALOR NOMINAL. INADIMPLENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. DIREITO AO RECEBIMENTO DAS CHAVES. INOCORRÊNCIA. INSCRIÇÃO EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. CABIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE NA COBRANÇA DO INCC. ENCARGO ACESSÓRIO. TEMA 972/STJ.

DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. ALEGAÇÕES DISSOCIADAS DA RESPECTIVA QUESTÃO FEDERAL. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca dos danos morais e materiais decorrentes de inscrição em cadastro de inadimplentes e de atraso na entrega do imóvel e na lavratura da escritura.

2. Caso concreto em que a parte autora admitiu que o contrato previa o valor nominal do saldo devedor, montante que não foi adimplido, mesmo após a obtenção do "Habite-se".

3. Nos termos de tese firmada no Tema 28/STJ, o reconhecimento da abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) descaracteriza a mora.

4. Por sua vez, no Tema 972/STJ, consolidou-se entendimento no sentido de que "a abusividade de encargos acessórios do contrato não descaracteriza a mora".

5. Aplicação das razões de decidir dos referidos temas ao caso dos autos para se concluir que a abusividade da cobrança do INCC não é suficiente para descaracterizar a mora do promitente comprador que pagou menos do que o valor nominal do saldo devedor.

6. Inexistência de ilicitude na conduta da incorporadora de recusar a entrega das chaves, tendo em vista a cláusula contratual que condicionava essa entrega ao pagamento do saldo devedor.

7. Inexistência de ilicitude na inscrição dos promitentes compradores em cadastro de inadimplentes, tendo em vista a não descaracterização da mora.

8. Afastamento da indenização por danos morais, face à licitude da negativação.

9. Ocorrência de ato ilícito por parte da incorporadora no que tange ao atraso de dois meses na obtenção do "Habite-se".

10. Nos termos do Tema 996/STJ, o atraso na entrega do imóvel gera para o adquirente indenização correspondente ao valor locativo.

11. Necessidade de se fazer distinção para o caso concreto, tendo em vista o comportamento contraditório dos promitentes compradores, que buscaram reprovação para o atraso da incorporadora, pleiteando lucros cessantes, mas também praticaram conduta reprovável contratualmente, ao deixarem de quitar o saldo devedor após a obtenção do "Habite-se".

12. Aplicação do princípio da boa-fé objetiva ao caso, na concreção da fórmula jurídica "tu quoque".

13. Afastamento da condenação da incorporadora ao pagamento de indenização por lucros cessantes.

14. Inviabilidade de se conhecer de questões suscitadas nas razões do apelo nobre sem a correspondente devolução a esta Corte da questão federal controvertida. Óbice da Súmula 284/STF.

15. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp n. 1.823.341/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 5/5/2020, DJe de 11/5/2020.)

Portanto, a pretensão recursal não merece acolhida.

3. Do Dissídio Jurisprudencial (Alínea “c”)

No que tange à alínea "c" do permissivo constitucional, conforme o entendimento desta Corte Superior, "a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez 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 o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018).

Nesse contexto, a análise do dissídio jurisprudencial resta prejudicada. Os precedentes invocados tratam da controvérsia sobre o cerceamento de defesa e a necessidade de intimação do companheiro. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas, pois a similitude fática entre os acórdãos confrontados, requisito essencial para a demonstração da divergência, não pode ser aferida sem o reexame de provas.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro em 2% os honorários fixados em desfavor da parte recorrente pelo tribunal de origem.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.996.823 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0269951-0

Número de Origem:
50003243820208240040

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRAZIELA LAURINDO

AGRAVANTE : JHEFERSON INACIO JERONIMO

ADVOGADOS : ERNESTO BAIÃO BENTO - SC004990

BRUNA ANTUNES SOUSA BENTO - SC041939

AGRAVADO : BEZ & BEZ CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADO : RAFAEL DA SILVA TROMBIM - SC017649

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 16 de março de 2026