



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244926 - RN (2025/0291483-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : HAZBUN LTDA
ADVOGADOS : RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A
FERNANDO VERAS BEZERRA - CE014925
AGRAVADO : RICARDO NUNES WAICK - ESPÓLIO
ADVOGADOS : MARCELO DA ROCHA RIBEIRO DANTAS - RN008730
PEDRO ERNESTO DE ALBUQUERQUE - SP362553
JORGE OLIVEIRA LACERDA DE LIMA - SP367966
ENRIQUE DE ABREU LEWANDOWSKI - SP295656

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. MORA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA INEQUÍVOCA DA ADQUIRENTE AO ADITIVO CONTRATUAL. REVISÃO. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Consoante aludido na decisão agravada, não há falar em ofensa ao artigo 1.022, I e II, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, de forma clara e fundamentada, concluiu pela mora exclusiva da construtora e afastou os efeitos do aditivo contratual em relação à agravada, por ausência de assinatura e de prova de anuência inequívoca.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à inexistência de anuência — inclusive tácita — da recorrida ao aditivo contratual, exige a análise das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ. Precedentes.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244926 - RN (2025/0291483-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : HAZBUN LTDA
ADVOGADOS : RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A
FERNANDO VERAS BEZERRA - CE014925
AGRAVADO : RICARDO NUNES WAICK - ESPÓLIO
ADVOGADOS : MARCELO DA ROCHA RIBEIRO DANTAS - RN008730
PEDRO ERNESTO DE ALBUQUERQUE - SP362553
JORGE OLIVEIRA LACERDA DE LIMA - SP367966
ENRIQUE DE ABREU LEWANDOWSKI - SP295656

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. MORA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA INEQUÍVOCA DA ADQUIRENTE AO ADITIVO CONTRATUAL. REVISÃO. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Consoante aludido na decisão agravada, não há falar em ofensa ao artigo 1.022, I e II, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, de forma clara e fundamentada, concluiu pela mora exclusiva da construtora e afastou os efeitos do aditivo contratual em relação à agravada, por ausência de assinatura e de prova de anuência inequívoca.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à inexistência de anuência — inclusive tácita — da recorrida ao aditivo contratual, exige a análise das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ. Precedentes.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por HAZBUN LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu em parte do recurso especial e, nessa parte, negou-lhe provimento (fls. 637-641).

O recurso especial foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE assim ementado (fl. 348):

"EMENTA: CONSUMIDOR E CIVIL. CONSTRUTORA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DE AMBAS AS PARTES. . TESE DEI – RECURSO DA PARTE AUTORA QUE O EMPREENDIMENTO NÃO FOI CONCLUÍDO DENTRO DO PRAZO ESTABELECIDO. ADESÃO AO “PROGRAMA HAZBUN PERSONAL” POR UM DOS AUTORES. DOCUMENTO QUE APRESENTA INFORMAÇÕES GENÉRICAS. AUTORA QUE NÃO ADERIU AO REFERIDO ADITIVO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DA ALTERAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL. CONSTRUTORA QUE NÃO JUNTOU O CRONOGRAMA DAS OBRAS PARA JUSTIFICAR O ATRASO. VIABILIDADE DA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENTENDIMENTO DO STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. MAJORAÇÃO EM RELAÇÃO À AUTORA. II – RECURSO DA . ALEGAÇÃO DE QUE DECAIU EM PARTE MÍNIMADEMANDADA DOS PEDIDOS. IMPOSSIBILIDADE. ÔNUS SUCUMBÊNCIA QUE DEVE SER ARCADADO INTEGRALMENTE PELA CONSTRUTORA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DA PARTE AUTORA CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO ADESIVO DA CONSTRUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 383-390).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que houve negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem não teria enfrentado teses e provas essenciais acerca da mora imputável aos adquirentes, da responsabilidade solidária dos cônjuges e dos efeitos jurídicos da customização do imóvel no prazo de entrega.

Sustenta, ainda, que a pretensão recursal não demanda reexame de provas, mas apenas a anulação do acórdão dos embargos de declaração para suprimimento das omissões apontadas. Por fim, requer a reforma da decisão também quanto ao recurso especial da contraparte, ao argumento de que este esbarraria na Súmula n. 7/STJ.

Pugna, por fim, pelo conhecimento e provimento do presente agravo interno.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 678-709.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cuida-se, na origem, de ação de indenização por descumprimento contratual proposta por Ana Cláudia Florêncio Waick e Ricardo Nunes Waick, ora agravados, contra Hazbun Ltda., ora agravante, em razão do atraso na entrega de unidade do empreendimento Issa Hazbun Residencial.

O Tribunal de origem, ao julgar as apelações, reconheceu a mora exclusiva da construtora, invalidou o “Termo de Adesão de Reformas” apenas em relação a Ana Cláudia, fixou lucros cessantes para ela no percentual de 0,25% entre 05/2/2014 e 21/7/2016, e condenou a ré em danos morais de R\$ 10.000,00 para Ana Cláudia e R\$ 5.000,00 para o Espólio de Ricardo Nunes Waick, mantendo a negativa de lucros cessantes ao varão pela adesão ao programa de customização (fls. 348-361).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 383-390).

Hazbun Ltda. interpôs recurso especial alegando negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do Código de Processo Civil) e violação ao art. 220 do Código Civil, defendendo anuência tácita e boa-fé objetiva (fls. 427-442).

Em sequência, o Tribunal *a quo* inadmitiu o recurso (fls. 481-490).

Após, em decisão monocrática de minha relatoria, dei provimento ao agravo para determinar sua conversão em recurso especial (fls. 586-588).

Ao analisar o recurso especial, conheci em parte o referido recurso e na parte conhecida, neguei-lhe provimento, consignando a inexistência de omissão e a necessidade de revolvimento fático-probatório para rever a conclusão do acórdão quanto à ausência de anuência — inclusive tácita — da cônjuge ao aditivo, aplicando a Súmula n. 7/STJ e mantendo a mora exclusiva da construtora e a ineficácia do aditivo em relação a Ana Cláudia (fls. 637-641), ocasião em que foi interposto o presente agravo interno.

O agravo interno não merece prosperar.

Consoante aludido na decisão agravada, não há falar em ofensa ao artigo 1.022, I e II, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, de forma clara e fundamentada, consignou que a mora na entrega do imóvel foi exclusiva da construtora, registrando que o aditivo referente ao “Programa Hazbun Personal” não produzia efeitos em relação à recorrida, por ausência de sua assinatura, e que não houve comprovação de que o atraso decorreu das alterações do imóvel.

É o que se extrai dos seguintes trechos (fls. 354-357):

"Apura-se que a Promessa de Compra e Venda de Imóvel foi assinada pelo casal em 05 de agosto de 2011, com entrega do apartamento prometida para ocorrer em 24 meses a partir, da assinatura do instrumento, podendo haver um acréscimo de até 180 dias, conforme disposição da Cláusula Quinta.

Nesse panorama, a HAZBUN LTDA. poderia acrescentar 180 dias ao prazo de entrega podendo concluir, sem mora, o imóvel até o dia 05 de fevereiro de 2014.

A obrigação não foi cumprida e as chaves da unidade imobiliária foram entregues no dia 21 de julho de 2016, residindo nesse ponto, o entrevero da responsabilidade e, desta, o direito ou não dos demandantes de serem indenizados.

A questão deriva de uma especificidade na Cláusula Quarta da Promessa de Compra e Venda do imóvel e diz respeito ao oferecimento do serviço nominado de “PROGRAMA HAZBUN PERSONAL” o qual, em linhas gerais, presta-se a execução de customização da unidade imobiliária pela HAZBUN LTDA. às expensas do comprador, nos termos a seguir transcritos:

[...]

A descrição do “PROGRAMA HAZBUN PERSONAL” consiste em informações genéricas sem referência a influências da adesão nas demais cláusulas convencionadas, sabendo-se que de acordo com o art. 54. § 4º, do CDC: “as cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.”

Os autos informam que, faltando um ano para esgotar o prazo de entrega do apartamento, RICARDO NUNES WAICK solicitou a adesão ao “Programa de Reformas do Residencial Issa Hazbun” assinando o “Termo de Adesão de Reformas” no dia 21 de janeiro de 2013, declarando que leu e concordou com os termos das condições estabelecidas no “MANUAL DE REFORMA”, neste constando na letra “d” que: “Para cada etapa não cumprida, os dias de atraso serão contabilizados na data de entrega do apartamento.”

No entanto, o acompanhamento da reforma interna do imóvel não comprova que a demandante tinha ciência inequívoca de que cada dia de atraso das etapas da customização seriam acrescidos no prazo de entrega do apartamento quitado desde 08 de maio de 2013 (p.30).

Inclusive, a redação do art. 220 do Código Civil é clara ao dispor que: “a anuência ou a autorização de outrem, necessária à validade de um ato, provar-se-á do mesmo modo que este, e constará, sempre que se possa, do próprio instrumento.”

Assim, considerando que ANA CLÁUDIA FLORÊNCIO WAICK não assinou o aditivo ao contrato que alterou a data de entrega do imóvel para momento futuro incerto e não sabido, nenhum efeito jurídico dele emana em relação a ela, permanecendo inalterado o prazo de entrega do contrato principal do dia 05 de fevereiro de 2014.

[...]

Concluo, portanto, que a mora na entrega do apartamento foi exclusiva da HAZBUN LTDA, pois, mesmo utilizando os 180 dias de acréscimo do prazo não cumpriu a promessa de entregar o imóvel no dia 05 de fevereiro de 2014 somente o fazendo em 21 de julho de 2016 (p.32)."

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

Ressalte-se, ainda, que, conforme entendimento pacífico desta Corte, "o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão" (EDcl no AREsp n. 1.756.656/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).

Quanto ao mérito, conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem concluiu que o aditivo contratual relativo ao “Programa Hazbun Personal” não produzia efeitos em relação à recorrida, por ausência de sua assinatura, inexistindo prova de sua anuência inequívoca, bem como que a construtora não comprovou que o atraso na entrega do imóvel decorreu das alterações realizadas no âmbito do referido programa.

Assim, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à inexistência de anuência — inclusive tácita — da recorrida ao aditivo contratual, exige a análise das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . AÇÃO DE COBRANÇA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1 .022 DO CPC/2015. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF . REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ . DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1 .022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou

revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. No caso, sem reexame de matéria fática, não há como: (i) averiguar, na sede especial, a questão da validade do aditivo contratual, (ii) descaraterizar a mora da agravante, a fim de condenar os agravados ao pagamento da cláusula penal, (iii) verificar a comprovação dos lucros cessantes alegados, a fim de possibilitar a condenação dos agravados ao pagamento dessa verba indenizatória, e (iv) revisar o entendimento do Tribunal a quo sobre a invalidade da notificação extrajudicial.

6. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1533684/DF, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgado em 09/08/2021, QUARTA TURMA, DJe de 13/08/2021).

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Aglnt no REsp 2.244.926 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0291483-7

Número de Origem:
08471995820188205001 8471995820188205001

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RICARDO NUNES WAICK - ESPÓLIO

ADVOGADOS : MARCELO DA ROCHA RIBEIRO DANTAS - RN008730

PEDRO ERNESTO DE ALBUQUERQUE - SP362553

JORGE OLIVEIRA LACERDA DE LIMA - SP367966

ENRIQUE DE ABREU LEWANDOWSKI - SP295656

RECORRENTE : HAZBUN LTDA

ADVOGADOS : RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A

FERNANDO VERAS BEZERRA - CE014925

RECORRIDO : HAZBUN LTDA

ADVOGADOS : RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A

FERNANDO VERAS BEZERRA - CE014925

RECORRIDO : RICARDO NUNES WAICK - ESPÓLIO

ADVOGADOS : MARCELO DA ROCHA RIBEIRO DANTAS - RN008730

PEDRO ERNESTO DE ALBUQUERQUE - SP362553

JORGE OLIVEIRA LACERDA DE LIMA - SP367966

ENRIQUE DE ABREU LEWANDOWSKI - SP295656

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HAZBUN LTDA

ADVOGADOS : RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A

FERNANDO VERAS BEZERRA - CE014925

AGRAVADO : RICARDO NUNES WAICK - ESPÓLIO

ADVOGADOS : MARCELO DA ROCHA RIBEIRO DANTAS - RN008730

PEDRO ERNESTO DE ALBUQUERQUE - SP362553

JORGE OLIVEIRA LACERDA DE LIMA - SP367966

ENRIQUE DE ABREU LEWANDOWSKI - SP295656

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026