SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3013223 - RS (2025/0301347-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	EFLUSUL ENGENHARIA E SISTEMAS LTDA
ADVOGADOS	:	CHRISTIAN WALKER CRONEMBOLD MOSTAJO - RS094126
		AUGUSTO CESAR KRUGER - RS063321
AGRAVADO	:	DOMINGOS DALL AGNOL
AGRAVADO	:	CIANE MENEGUZZI PISTORELLO
ADVOGADA	:	CIANE MENEGUZZI PISTORELLO (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS078174

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ENTREGA DE IMÓVEL. PANDEMIA COVID-19. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. No caso em exame, a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a fim de reconhecer que o inadimplemento relativo à entrega do imóvel foi involuntário, em razão de caso fortuito ou força maior decorrentes da pandemia da Covid-19, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, em face da Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59406690 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/08/2026 17:05:55
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 04b56611-ce79-44e8-896a-72631ca2ff62

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3013223 - RS (2025/0301347-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	EFLUSUL ENGENHARIA E SISTEMAS LTDA
ADVOGADOS	:	CHRISTIAN WALKER CRONEMBOLD MOSTAJO - RS094126
		AUGUSTO CESAR KRUGER - RS63321A
AGRAVADO	:	DOMINGOS DALL AGNOL
AGRAVADO	:	CIANE MENEGUZZI PISTORELLO
ADVOGADA	:	CIANE MENEGUZZI PISTORELLO (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS078174

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ENTREGA DE IMÓVEL. PANDEMIA COVID-19. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. No caso em exame, a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a fim de reconhecer que o inadimplemento relativo à entrega do imóvel foi involuntário, em razão de caso fortuito ou força maior decorrentes da pandemia da Covid-19, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, em face da Súmula nº 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por EFLUSUL ENGENHARIA E SISTEMAS LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Rio Grande do Sul assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES E MULTA CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.*
> *I. Caso em exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedentes os pedidos de rescisão de contrato, restituição de quantias pagas e pagamento de multa contratual. A apelante alegou que o atraso na entrega do empreendimento decorreu de força maior, em razão da pandemia de COVID-19, e pediu a reforma da sentença.*
> *II. Questão em discussão: A questão em discussão consiste em verificar se o atraso na entrega do empreendimento, alegadamente causado pela pandemia de COVID-19, justifica o inadimplemento do contrato, a resolução do negócio, a restituição dos valores pagos e a exigibilidade da multa contratual.*
> *III. Razões de decidir: O laudo pericial não comprova que a pandemia tenha impactado substancialmente as obras, que continuaram em um ambiente aberto e com materiais disponíveis. O perito concluiu que o atraso decorreu do abandono do empreendimento, sem indícios de retomada das atividades, mesmo após o fim da emergência de saúde pública e a revogação dos decretos estaduais. O prazo estipulado para a entrega do empreendimento*

Documento eletrônico VDA57933271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:42
Código de Controle do Documento: 8232b1a8-8a1f-4ce6-9149-6b5b2df0fd58

expirou, e a obra se encontrava em fase inicial e abandonada, configurando inadimplemento voluntário da ré. Dessa forma, a resolução do contrato, a restituição dos valores pagos e a exigibilidade da multa contratual devem ser mantidas.
IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Sentença mantida com a resolução do contrato, a restituição dos valores pagos e o pagamento da multa contratual de 20%." (e-STJ fl. 617)

Sem embargos de declaração.

No recurso especial (e-STJ fls. 622/627), a parte recorrente alega violação do art. 393 do Código Civil, pois o atraso na entrega do empreendimento decorreu de caso fortuito/força maior, consistente na pandemia da COVID-19, com suspensão das atividades, escassez e aumento significativo dos preços dos materiais de construção, circunstâncias inevitáveis e imprevisíveis, aptas a caracterizar o descumprimento involuntário do contrato, afastando a responsabilidade pelo inadimplemento, bem como a resolução contratual, a restituição dos valores pagos e a exigibilidade da multa contratual.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 632/641), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que concerne à violação do art. 393 do Código Civil, o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu que inexistem provas de que a pandemia do Covid-19 tenha contribuído para o inadimplemento contratual, conforme se extrai da leitura do voto condutor, merecendo destaque o seguinte trecho:

"(...)
A apelante argumenta que o atraso na entrega ocorreu devido à suspensão das atividades durante a pandemia da Covid-19 e à escassez e alto custo dos materiais de construção, alegando caso fortuito. Nega o inadimplemento voluntário e, consequentemente, a possibilidade de resolução do contrato, restituição dos valores pagos e exigibilidade da multa.
No entanto, não há prova nos autos, sequer mínima, de que a pandemia tenha contribuído para o atraso na entrega dos lotes.
Ao contrário, o laudo pericial do evento 135 é claro ao afirmar que a obra era em ambiente aberto, com trabalhos individualizados, sem risco de aglomeração, e que os materiais necessários estavam disponíveis no mercado. Parte significativa dos materiais estava abandonada no local da obra, evento 135, DOC1, fl. 10:
(...)
4. Diga o Sr. Perito se a pandemia contribuiu para o atraso na obra? Não. Os protocolos recomendados à população no resguardo de eventual contaminação sugeriam o uso de máscaras, uso frequente de álcool em gel e evitar ambientes fechados e com aglomeração de pessoas. As obras, em se tratando de uma área aberta e trabalhos individualizados, não justificaria a paralisação por completo dos serviços. Os materiais que deveriam ter sido utilizados para a execução das obras (tubos e blocos concreto, areia, cimento e outros) estavam disponíveis no mercado à época, prova está, que grande parte dos materiais, para dar sequência à execução das obras, estão ali depositados e em desuso, conforme ilustrado em tomadas fotográficas acostadas neste laudo.
(...)

Documento eletrônico VDA57933271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:42
Código de Controle do Documento: 8232b1a8-8a1f-4ce6-9149-6b5b2df0fd58

O perito conclui que não havia motivo para a paralisação da obra, que permanece abandonada, apenas com a fase inicial concluída, evento 135, DOC1, fl. 11:

(...)

7. CONCLUSÃO Os trabalhos periciais realizados no empreendimento Morada do Bosque, concluíram que a execução das tarefas pertinentes à conclusão das obras encontra-se em sua fase inicial, ou seja, somente as ruas foram abertas, ínfima parte contém pavimentação e meio-fio, parte da rede pluvial executada e demais serviços para a efetiva entrega dos lotes aos compradores, sequer, foram iniciadas, dentre os quais, rede elétrica, água potável e esgoto. O empreendimento, alvo da ação pericial, encontra-se com características de interrupção das obras e de abandono, uma vez que, existem depositados materiais avariados e que deveriam ter sito utilizados na execução das obras e não há no local qualquer tipo de vigilância, existência de maquinário, placa indicativa e/ou qualquer outro indício de que algum serviço está sendo realizado no local.

(...)

Ademais, a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN) decorrente da pandemia da Covid-19 foi encerrada em 22/05/2022, e os decretos estaduais que restringiam atividades no Rio Grande do Sul foram revogados pelo Decreto nº 57.087, de 03/07/2023.

Passados mais de dois anos desde o fim da emergência e mais de um ano desde a revogação dos decretos, a obra ainda não foi retomada pela ré. A suspensão da obra deixou de ter justificativa a partir de 03/07/2023." (e-STJ fl. 615)

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGPM. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

I. Caso em exame

1. Recursos especiais interpostos por empresa vendedora e por adquirente contra acórdão do TJSP que determinou a devolução integral dos valores pagos em contrato de compra e venda de imóvel, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM.

2. Fato relevante. A empresa vendedora alegou que o atraso na entrega do imóvel decorreu de força maior oriunda da pandemia de Covid-19, enquanto o adquirente sustentou publicidade enganosa na entrega do empreendimento. O TJSP reconheceu culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento contratual.

3. As decisões anteriores. O TJSP determinou a devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM, afastando a retenção de valores e a postergação dos juros de mora, além de negar indenização por danos morais ao adquirente.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega do imóvel pode ser considerado força maior decorrente da pandemia de Covid-19, legitimando a retenção de valores e a postergação dos juros de mora; e (ii) saber se a devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM, está em conformidade com a jurisprudência consolidada.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de inadimplemento contratual por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo comissão de corretagem.

6. A reversão da conclusão das instâncias ordinárias de que o atraso na entrega do imóvel não pode ser considerado força maior decorrente da pandemia de Covid-19 importaria em vedado revolvimento de fatos e provas nesta instância especial.

Documento eletrônico VDA57933271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:42
Código de Controle do Documento: 8232b1a8-8a1f-4ce6-9149-6b5b2df0fd58

7. A retenção de valores e a postergação dos juros de mora são indevidas, pois o inadimplemento foi exclusivo do vendedor, e a devolução integral respeita os direitos do consumidor.
8. A pactuação do IGPM como índice de correção monetária não encerra ilegalidade ou abusividade, sendo válida para a atualização dos valores a serem devolvidos.
9. A alegação de divergência jurisprudencial no que concerne à publicidade enganosa não foi demonstrada de forma suficiente.
IV. Dispositivo e tese
10. Resultado do Julgamento: Recursos conhecidos e não providos."
(AREsp n. 2.997.503/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DANO MORAL. RECURSO DESPROVIDO.
1. A análise da necessidade de prova pericial para controvérsias técnicas sobre a execução das obras demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.
2. A pandemia de COVID-19 e os entraves administrativos não foram considerados caso fortuito ou força maior; configuram fortuito interno, que não exclui a responsabilidade da recorrente, conforme entendimento do Tribunal de origem e precedentes do STJ.
3. A Corte local concluiu pela existência de inadimplemento culposo da recorrente e pela correta distribuição do ônus probatório, entendimento que não pode ser revisto sem incursão no conjunto fático-probatório, vedada pela Súmula 7/STJ.
4. A obrigação de pagar o IPTU é de responsabilidade da vendedora até a entrega do imóvel ao adquirente, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
5. Recurso especial desprovido."
(REsp n. 2.193.884/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.
1. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias no sentido de que o atraso na entrega do imóvel não pode ser justificado pela pandemia da Covid-19 ou por atos do Poder Público, pois a construção civil foi considerada atividade essencial e o prazo contratual expirou antes do início da pandemia, importaria vedada reapreciação do acervo fático-probatório.
2. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias no sentido de que a recorrente foi corretamente incluída no polo passivo, pois celebrou contrato de parceria para execução de obras e figurou como sócia no empreendimento, demandaria o reexame de provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU não pode ser transferida aos consumidores, pois não houve imissão na posse do imóvel, conclusão cuja revisão demandaria o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.
4. Recursos especiais desprovidos."
(AREsp n. 2.854.170/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57933271 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:42
Código de Controle do Documento: 8232b1a8-8a1f-4ce6-9149-6b5b2df0fd58

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.013.223 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0301347-0

Número de Origem:
50148192520218210141

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: EFLUSUL ENGENHARIA E SISTEMAS LTDA
ADVOGADOS	: CHRISTIAN WALKER CRONEMBOLD MOSTAJO - RS094126
	AUGUSTO CESAR KRUGER - RS063321
AGRAVADO	: DOMINGOS DALL AGNOL
AGRAVADO	: CIANE MENEGUZZI PISTORELLO
ADVOGADA	: CIANE MENEGUZZI PISTORELLO (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS078174

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391728 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:55:35
Código de Controle do Documento: 142e02d6-1676-47b5-961f-c93d2a4db253