



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3070845 - RJ (2025/0387120-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : RAJA SOCIEDADE UNIPessoal LTDA.
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : MARCELO DIAS DA SILVA
AGRAVADO : VIRGINIA DA SILVA SANTA ROSA
ADVOGADOS : DIOGO PISTONO VITALINO - RJ152506
ALBERTO GONZALEZ REBOEIRAS - RJ189245
ESTEVAO DE OLIVEIRA BELLO - RJ200869

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO OCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. REGULARIDADE DA COBRANÇA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES.

1. Controvérsia acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdiccional e da regularidade da cobrança das taxas de ligações definitivas.

2. O Tribunal de origem se manifestou satisfatoriamente sobre a alegada necessidade de nova perícia. Logo, sem razão as agravantes quando persistem na tese de negativa de prestação jurisdiccional.

3. Com base no conteúdo contratual e no conjunto probatório, concluiu a Corte de origem pela irregularidade da cobrança das taxas de ligações definitivas. Inviabilidade, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, de reversão dessa conclusão, por demandar reexame contratual de fatos e provas dos autos. Precedente.

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, Daniela Teixeira e Nancy Andriighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3070845 - RJ (2025/0387120-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : RAJA SOCIEDADE UNIPessoal LTDA.
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CALPER LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : MARCELO DIAS DA SILVA
AGRAVADO : VIRGINIA DA SILVA SANTA ROSA
ADVOGADOS : DIOGO PISTONO VITALINO - RJ152506
ALBERTO GONZALEZ REBOEIRAS - RJ189245
ESTEVAO DE OLIVEIRA BELLO - RJ200869

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO OCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. REGULARIDADE DA COBRANÇA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES.

1. Controvérsia acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdiccional e da regularidade da cobrança das taxas de ligações definitivas.

2. O Tribunal de origem se manifestou satisfatoriamente sobre a alegada necessidade de nova perícia. Logo, sem razão as agravantes quando persistem na tese de negativa de prestação jurisdiccional.

3. Com base no conteúdo contratual e no conjunto probatório, concluiu a Corte de origem pela irregularidade da cobrança das taxas de ligações definitivas. Inviabilidade, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, de reversão dessa conclusão, por demandar reexame contratual de fatos e provas dos autos. Precedente.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e RAJA SOCIEDADE UNIPessoal LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria na qual conheci do seu agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

Extraí-se dos autos que 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 DE JANEIRO assim ementado (fls. 2.920-2.921):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COBRANÇA DE TAXA DE LIGAÇÃO DEFINITIVA E DE URBANIZAÇÃO. INCLUSÃO DE DESPESAS COM INFRAESTRUTURA EXTERNA E PAISAGISMO. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DOS VALORES INDEVIDAMENTE COBRADOS. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação, objetivando reforma da sentença que julgou procedente a demanda para declarar indevida a cobrança de taxas de ligações definitivas e de urbanização, e a consequente restituição dos valores, na forma dobrada. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão se resume à: (i) legitimidade da cobrança pelas taxas de ligação definitivas e de urbanização; e (ii) devolução da quantia indevida na forma dobrada. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Relação jurídica estabelecida é de natureza consumerista, a atrair a incidência do CDC. 4. Preliminar de nulidade por cerceamento de defesa afastada. Desnecessidade da realização de segunda perícia, diante dos documentos e alegações constantes dos autos. Prova pericial esclarecedora acerca da abusividade do repasse das taxas em análise aos promitentes compradores. 5. A possibilidade de cobrança das chamadas ligações definitivas não consubstancia passe livre para que a construtora exija todo e qualquer valor, sem demonstração idônea da cobrança. 6. A previsão de cobrança sem qualquer estimativa de custo total coloca o consumidor em evidente desvantagem, além de violar o dever de transparência. 7. Laudo pericial que atesta que a cobrança é de despesas com infraestrutura de ligações definitivas e de urbanização que são previsíveis quando da elaboração do orçamento do projeto do empreendimento, devendo compor o preço final do imóvel, não sendo lícito seu repasse ao consumidor. 8. Cobrança indevida dos custos que requer declaração de nulidade das cobranças a título de ligações definitivas e de taxa de urbanização. Restituição do valor indevidamente pago na forma dobrada, em razão da violação da boa-fé objetiva. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: É ilícita a cobrança de despesas de obra de infraestrutura para realizar as ligações definitivas de serviços do Poder Público e de urbanização, devendo ser os valores pagos, restituídos na forma dobrada, diante da conduta contrária à boa-fé objetiva. _____ Dispositivos relevantes citados: CDC, arts 2º, 3º; 51, IV, e 54, § 4º; CC, CPC, arts. 480, Lei nº 4.591/1964, art. 51. art. 187; 489, inc. IV, e 1.025. Jurisprudência relevante citada: Corte Especial. Rel. Min. Og Fernandes, EAREsp 676608/RS, julgado em 21/10/2020.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 2.959-2.965).

Em suas razões, as partes agravantes persistem na tese de negativa de prestação jurisdicional.

Também defendem a inaplicabilidade dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Postulam o provimento deste agravo.

As partes agravadas apresentaram impugnação (fls. 3.121-3.129).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Em relação à ofensa aos arts. 489, § 1º, I, e 1.022 do CPC, a controvérsia foi solucionada com a aplicação do direito que os julgadores entenderam cabível à hipótese.

Foram indicados, de maneira clara e fundamentada, os motivos que formaram a sua convicção acerca do descabimento de nova perícia, ainda que de forma contrária à pretensão das partes agravantes.

O tribunal de origem se pronunciou acerca dos pontos essenciais à solução da controvérsia, afastando os argumentos deduzidos que, em tese, seriam capazes de infirmar a conclusão adotada.

Com efeito, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento da tese ventilada pelas partes recorrentes não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

Insubsistente, portanto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

No mesmo sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA (CF, ART. 93, IX; CPC, ART. 489, § 1º). COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. INCLUSÃO DE CREDORA FIDUCIÁRIA NO POLO PASSIVO. IMPOSSIBILIDADE SEM PARTICIPAÇÃO NA FASE COGNITIVA. DISTINÇÃO ENTRE RESPONSABILIDADE MATERIAL E EXECUÇÃO DO TÍTULO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO COMPROVAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o julgador apresenta fundamentação suficiente para sustentar sua decisão, ainda que desfavorável à parte recorrente.

2. A natureza propter rem das despesas condominiais não autoriza a inclusão da credora fiduciária no polo passivo da execução, sem que esta tenha participado da fase de conhecimento.
3. A responsabilidade material pelos débitos do imóvel não se confunde com a responsabilidade pelo débito reconhecido no título executivo judicial.
4. Dissídio jurisprudencial não demonstrado, por tratarem os precedentes invocados de hipóteses de cobrança autônoma após a consolidação da propriedade, distintas da pretensão de redirecionar a execução de título judicial formado contra outra parte.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 3.053.758/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 18/2/2026.)

No mérito, a convicção do Tribunal de origem acerca da irregularidade da cobrança das taxas de ligações definitivas decorreu da análise do conjunto contratual e fático-probatório dos autos, como se infere do seguinte excerto do acórdão recorrido (fls. 2.923-2.926):

Pontuo, após compulsar os autos, que há a previsão contratual da cobrança dos valores a título de taxa de ligações definitivas e de urbanização, a cargo dos promitentes compradores (index 000113):

[...]

Constato, no entanto, que essa cláusula não pode ser considerada integralmente válida, em razão de estar redigida sem destaque e de forma genérica, o que evidentemente limita direito do consumidor, a teor do que dispõem os arts. 51, IV, e 54, § 4º, do CDC. Verifico, no laudo pericial, que as rés cobraram dos adquirentes das unidades as seguintes despesas (índice 0003.071):

[...]

Vejo, ainda, da análise do laudo do assistente técnico dos autores que, apesar de todos os gastos terem sido classificados como “ligações definitivas”, é possível observar a inclusão nestas despesas de elaboração de projetos, trincos e cadeados de porta corta fogo, chapa para sub estação, tomada externa, fita isolante, tubo de esgoto, luva látex, parafusos, cimento, cal para reboco, piso tátil alerta vermelho, extintores, vergalhão (aço de construção) o que é de todo indevido (index 000162). Repiso que não há qualquer discriminação dos serviços efetivamente executados, o que consubstancia evidente ilegalidade, pois não se pode aceitar cláusula contratual que preveja, de forma aberta e incerta, a responsabilidade do comprador por tais despesas, o que configura variação unilateral do preço por parte do vendedor e coloca o adquirente em posição de desigualdade, configurando verdadeiro abuso de direito, por violar a cláusula geral de boa-fé, nos termos do art. 187 do Código Civil e do dever de transparência, conforme a lei consumerista. Destaco, nesse diapasão, que a tese fixada em

sede de Incidente de Uniformização de Jurisprudência, nos autos do Proc. n.º 0005230- 43.2018.8.19.0210, estatuiu o seguinte: “Acordam os Juízes que integram a Segunda Turma Recursal de Uniformização Cível, por unanimidade de votos, em fixar a seguinte tese: "Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a taxa de ligações definitivas nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, ainda que sem fixar valor certo ou estimado no instrumento contratual, desde que atendidos os seguintes parâmetros: a) previsão clara da cobrança no instrumento contratual com definição dos serviços públicos abrangidos a serem pagos pelo consumidor, sendo vedada qualquer cobrança em desacordo com o art. 51 da Lei 4.591/64; b) que o valor total cobrado não corresponda a um percentual desarrazoado ou aleatório do preço do imóvel, que, concretamente, onere excessivamente o consumidor.” Assinalo que o art. 51 da Lei n.º 4.591/64 condiciona as taxas cobradas pelo Poder Público para efetuar a ligação das redes de fornecimento e distribuição de serviços públicos, não se coadunando tal cobrança com despesas de obras e de serviços de terceiros, as quais já devem estar embutidas no preço do imóvel. Se as próprias recorrentes não sabem especificar os valores atinentes às despesas, não podem esses serem repassados ao consumidor, parte vulnerável da relação, devendo ser considerados, em última análise, como risco do empreendimento, a ser suportado pelo fornecedor. Menciono, pela mesma razão, que as despesas relativas à “taxa de urbanização” são previsíveis quando da elaboração do orçamento do projeto do empreendimento, devendo compor o preço final do imóvel, não sendo lícito seu repasse ao consumidor. Consigno, desse modo, que a tese fixada no incidente supracitado não acoberta a pretensão das apelantes, visto que o repasse não se deu em conformidade com o que prevê o art. 51 da Lei n.º 4.591/1964.

A revisão dessa conclusão do acórdão para acolher a pretensão recursal, ou seja, para reconhecer a regularidade da cobrança das taxas, demandaria o reexame contratual de fatos e provas dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE RECURSO DECLARATÓRIO NA ORIGEM. SÚMULA N. 284/STF. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO

FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS.
INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. LIGAÇÕES
DEFINITIVAS. COBRANÇA. ABUSO. AFASTAMENTO.
SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "não havendo oposição de embargos de declaração na origem, resta inviabilizado o conhecimento da tese de negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.385.697/MA, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 3/6/2019). Em tal contexto, incide analogicamente a Súmula n. 284/STF.

2. A agravante alegou negativa de prestação jurisdicional (contrariedade aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015), mesmo deixando de opor recurso declaratório ao acórdão recorrido, o que atrai o referido óbice.

3. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

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 concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que os agravados foram expostos ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

6. A Corte local, interpretando o contrato de compra e venda e os demais elementos probatórios dos autos, assentou que houve abuso no repasse aos agravados da responsabilidade pelo pagamento das taxas de ligações definitivas. Desse modo, para acolher a pretensão de autorizar a cobrança do referido encargo, seria necessário o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.326.694/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.)

A esta Corte não é dado fugir do contexto fático definitivamente delineado nas instâncias ordinárias, tampouco é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como esperam as partes agravantes.

Dessa forma, não há como afastar os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.070.845 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0387120-4

Número de Origem:

00260417920178190203 202524511085 260417920178190203

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

Relator do AgInt

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

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.

OUTRO : CONSTRUTORA CALPER LTDA
NOME

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : MARCELO DIAS DA SILVA

AGRAVADO : VIRGINIA DA SILVA SANTA ROSA

ADVOGADOS : DIOGO PISTONO VITALINO - RJ152506

ALBERTO GONZALEZ REBOEIRAS - RJ189245

ESTEVAO DE OLIVEIRA BELLO - RJ200869

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
REPETIÇÃO DO INDÉBITO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.

OUTRO : CONSTRUTORA CALPER LTDA
NOME

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : MARCELO DIAS DA SILVA
AGRAVADO : VIRGINIA DA SILVA SANTA ROSA
ADVOGADOS : DIOGO PISTONO VITALINO - RJ152506
ALBERTO GONZALEZ REBOEIRAS - RJ189245
ESTEVAO DE OLIVEIRA BELLO - RJ200869

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, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026