AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094984 - SE (2025/0414191-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	MAGDA MATOS FEITOSA CAVALCANTE
AGRAVANTE	:	FRANKOLY MYCHELL FERREIRA CAVALCANTE
ADVOGADO	:	VINÍCIUS EMANUEL SOARES DA SILVA - SE003061
AGRAVADO	:	RESERVA 9.331 LTDA
ADVOGADOS	:	RAIMUNDO DO ESPÍRITO SANTO - SE000781 MATHEUS DE ABREU CHAGAS - SE000781A RAFAEL SANTOS DE GOIS - SE007781

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. PREQUESTIONAMENTO E SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. ALTERAÇÃO DAS ETAPAS DE CONSTRUÇÃO DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, em demanda de ação declaratória decorrente de aquisição de unidade imobiliária em regime de multipropriedade, envolvendo alegações de alteração das etapas de construção em razão da pandemia de Covid-19 e de publicidade enganosa quanto à oferta de quadras de tênis, com pedidos de nulidade de cláusula, rescisão contratual e restituição de valores pagos.

2. O Tribunal de origem manteve sentença de improcedência por entender: (i) justificadas as alterações das etapas da obra pelos impactos da pandemia, sem prejuízo aos adquirentes; e (ii) inexistente publicidade enganosa, diante da ausência de previsão contratual e registral das quadras de tênis. A decisão monocrática agravada fundamentou-se na ausência de prequestionamento dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor e a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve prequestionamento dos arts. 38, 39 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, apto a viabilizar o conhecimento do recurso especial; (ii) saber se a pretensão recursal de violação ao artigo 43, IV, da Lei n. 4.591/64 demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais; (iii) e saber se as conclusões do acórdão estadual quanto aos impactos da

Documento eletrônico VDA58171791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/07/2026 12:40:25
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 3e744d63-8059-4f2a-9b67-dd28ac96e84c

pandemia, como caso fortuito, justificam as alterações das etapas do empreendimento.

III. Razões de decidir

4. A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no REsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo da decisão recorrida conduz apenas à preclusão da matéria. Contudo, restou estabelecido que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

5. O conhecimento do recurso especial exige prequestionamento dos dispositivos invocados. Ausente pronunciamento do Tribunal de origem sobre os arts. 38, 39 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, incide o óbice da Súmula n. 282/STF, à luz do art. 105, III, da Constituição.

6. Para que se configure a impugnação específica e suficiente do óbice da Súmula n. 282/STF, não basta à parte agravante simplesmente afirmar que os dispositivos teriam sido devidamente prequestionados. Há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal, o que não foi feito.

7. A jurisprudência desta Corte tem precedentes no sentido de que os impactos da pandemia de Covid-19 podem configurar caso fortuito e força maior que justifique a alteração nas etapas de construção, de modo que a pretensão de rever a extensão em que as alterações se justificam pelo fortuito, à luz ainda do contrato estabelecido entre as partes, escapa à via especial, por óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno parcialmente conhecido e, na extensão, não provido.

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, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA58171791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/07/2026 12:40:25
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 3e744d63-8059-4f2a-9b67-dd28ac96e84c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094984 - SE (2025/0414191-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	MAGDA MATOS FEITOSA CAVALCANTE
AGRAVANTE	:	FRANKOLY MYCHELL FERREIRA CAVALCANTE
ADVOGADO	:	VINÍCIUS EMANUEL SOARES DA SILVA - SE003061
AGRAVADO	:	RESERVA 9.331 LTDA
ADVOGADOS	:	RAIMUNDO DO ESPÍRITO SANTO - SE000781 MATHEUS DE ABREU CHAGAS - SE000781A RAFAEL SANTOS DE GOIS - SE007781

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. PREQUESTIONAMENTO E SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. ALTERAÇÃO DAS ETAPAS DE CONSTRUÇÃO DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, em demanda de ação declaratória decorrente de aquisição de unidade imobiliária em regime de multipropriedade, envolvendo alegações de alteração das etapas de construção em razão da pandemia de Covid-19 e de publicidade enganosa quanto à oferta de quadras de tênis, com pedidos de nulidade de cláusula, rescisão contratual e restituição de valores pagos.

2. O Tribunal de origem manteve sentença de improcedência por entender: (i) justificadas as alterações das etapas da obra pelos impactos da pandemia, sem prejuízo aos adquirentes; e (ii) inexistente publicidade enganosa, diante da ausência de previsão contratual e registral das quadras de tênis. A decisão monocrática agravada fundamentou-se na ausência de prequestionamento dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor e a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve prequestionamento dos arts. 38, 39 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, apto a viabilizar o conhecimento do recurso especial; (ii) saber se a pretensão recursal de violação

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

ao artigo 43, IV, da Lei n. 4.591/64 demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais; (iii) e saber se as conclusões do acórdão estadual quanto aos impactos da pandemia, como caso fortuito, justificam as alterações das etapas do empreendimento.

III. Razões de decidir

4. A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no REsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo da decisão recorrida conduz apenas à preclusão da matéria. Contudo, restou estabelecido que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

5. O conhecimento do recurso especial exige prequestionamento dos dispositivos invocados. Ausente pronunciamento do Tribunal de origem sobre os arts. 38, 39 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, incide o óbice da Súmula n. 282/STF, à luz do art. 105, III, da Constituição.

6. Para que se configure a impugnação específica e suficiente do óbice da Súmula n. 282/STF, não basta à parte agravante simplesmente afirmar que os dispositivos teriam sido devidamente prequestionados. Há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal, o que não foi feito.

7. A jurisprudência desta Corte tem precedentes no sentido de que os impactos da pandemia de Covid-19 podem configurar caso fortuito e força maior que justifique a alteração nas etapas de construção, de modo que a pretensão de rever a extensão em que as alterações se justificam pelo fortuito, à luz ainda do contrato estabelecido entre as partes, escapa à via especial, por óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno parcialmente conhecido e, na extensão, não provido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, e 282 do STF. A decisão agravada estabeleceu que os artigos do Código de Defesa do Consumidor, tidos como violados, carecem de prequestionamento e a tese recursal relativa a eles esbarra nos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ. Também a análise da alegada violação ao artigo 43, IV, da Lei n. 4.591/1964 esbarra nos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Segundo a parte agravante, a matéria recursal teria sido prequestionada e a aplicação das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ constitui, no presente caso, um equívoco técnico, uma vez que o acórdão recorrido teria consignado expressamente a ocorrência da alteração unilateral do cronograma (faseamento de 4 para 20 etapas) e a supressão das áreas de lazer (quadras de ténis).

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

De ofício, com fundamento no artigo 494, inciso I, do CPC, corrijo erro material contido no dispositivo da decisão agravada para que passe a ser lido assim: "conheço do agravo para não conhecer do recurso especial."

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

> *Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.*
>
> *Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.*
>
> *Cuida-se, na origem, de ação declaratória, na qual foi proferida sentença julgando improcedentes os pedidos iniciais. O Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe desproveu o recurso da parte recorrente e manteve a sentença de primeiro grau, sob o fundamento de que a pandemia da COVID-19 justificou a alteração das etapas da obra sem prejuízo aos adquirentes, bem como de que não houve publicidade enganosa, uma vez que as quadras de tênis não estavam previstas contratualmente.*

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

A parte agravante alega violação ao art. 43, IV, da Lei Federal nº 4.591/64, bem como aos arts. 30, 37, 38, 39 e 51, IV, todos do Código de Defesa do Consumidor, além de dissídio jurisprudencial. Argumenta que houve alteração unilateral do plano de construção sem aprovação dos interessados, publicidade enganosa e violação ao dever de informação. Em razão disso, requer a nulidade de cláusula contratual, a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

DECIDO.

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, que apreciou recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 494 e 504):

> *"APELAÇÃO CÍVEL – AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA AUTÔNOMA JUNTO À EMPRESA DEMANDADA – DIREITO DO CONSUMIDOR – RECONHECIDA RELAÇÃO DE CONSUMO – MODIFICAÇÃO DAS ETAPAS DE ENTREGA POR CONTA DA PANDEMIA DO COVID-19 – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO PARA OS ADQUIRENTES – ALEGAÇÃO DE PUBLICIDADE ENGANOSA (ENTREGA DAS DUAS QUADRAS DE TÊNIS) QUE NÃO MERECE PROSPERAR – INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO DE DISPONIBILIZAÇÃO TANTO NO CONTRATO FIRMADO PELOS AUTORES, COMO NO REGISTRO DO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO."*

> *"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL – ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO E OMISSÃO - NÃO OCORRÊNCIA - ACÓRDÃO QUE SE PRONUNCIOU EXPLICITAMENTE ACERCA DOS PONTOS QUESTIONADOS - AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA AUTÔNOMA – MODIFICAÇÃO DAS ETAPAS DE ENTREGA POR CONTA DA PANDEMIA DO COVID-19 - EXISTÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL PARA A ALTERAÇÃO DAS ETAPAS DA CONSTRUÇÃO, EM RAZÃO DE FORÇA MAIOR – NÃO COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO AOS EMBARGANTES EM RAZÃO DA REFERIDA ALTERAÇÃO A JUSTIFICAR A RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA - REDISCUSSÃO– AUSÊNCIA DE OMISSÃO - ANÁLISE CLARA E FUNDAMENTADA SOBRE ALUDIDA MATÉRIA – INTUITO DE REEXAME – IMPOSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE VÍCIOS – PREQUESTIONAMENTO - EMBARGOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS – DECISÃO UNÂNIME."*

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Verifica-se, da análise do acórdão recorrido, que os artigos 38, 39 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, apontados como violados, não foram objeto de debate pela Corte de origem.

É certo que, por força constitucional (art. 105, III, da CRFB/88), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Destarte, "a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF." (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DECISÃO MANTIDA.*
>
> *(...)*
>
> *5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).*
>
> *6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*
>
> *6. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)*
>
> *DIREITO PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OPERAÇÃO ENTERPRISE. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. BEM QUE AINDA INTERESSA AO PROCESSO. POSSIBILIDADE DE PERDIMENTO. INVIABILIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7, STJ. TESE DE VIOLAÇÃO AO ART. 49-A, CC. FATOS CRIMINOSOS ATRIBUÍDOS AO ADMINISTRADOR DA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE BENS DE PESSOA JURÍDICA SUPOSTAMENTE UTILIZADA NA LAVAGEM DE CAPITAIS. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 156, CPP. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282, STF.*
>
> *I - É inviável o reexame de fatos e provas para afastar as conclusões do Tribunal a quo de que há fortes indícios de que*

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

foram utilizados recursos decorrentes de atividades criminosas para adquirir o veículo sobre o qual versa o pedido de restituição. Incidência da Súmula n. 7, STJ.

II - Segundo a jurisprudência desta Corte, é possível determinar a constrição de bens de pessoas jurídicas quando houver indícios de que elas tenham sido utilizadas para a prática delitiva ou para ocultar ativos decorrentes de atividades ilícitas. Precedentes.

III - Para que se configure o prequestionamento, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno do dispositivo legal tido como violado, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre a correta aplicação da lei federal.

IV - No caso sob exame, não se verificou, a partir da leitura dos acórdãos recorridos, discussão efetiva acerca do ônus da prova e do art. 156 do Código de Processo Penal, de modo que deve ser mantido o óbice da Súmula n. 282, STF.
Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 2333928 / PR, RELATOR Ministro MESSOD AZULAY NETO, QUINTA TURMA, DATA DO JULGAMENTO 04/06/2024, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 07/06/2024)

Dessa forma, "para que se tenha por satisfeito o requisito do prequestionamento, "há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal" (AgInt no AREsp 1.487.935/SP, 4ª Turma, DJe 04/02/2020)." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

É certo que: "Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que os temas correspondentes tenham sido expressamente discutidos no Tribunal local (...)" (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Entretanto, para que se considere ocorrido o prequestionamento implícito, há de se ter presente, no caso concreto, a discussão da temática fático-jurídica que se pretende ver revisada nesta Corte, não se podendo cogitar de pronunciamento inaugural a respeito do enfoque pretendido pela parte recorrente em sede especial.

Daí porque, tem-se reiterado neste colegiado que "não basta ao cumprimento do requisito do prequestionamento a mera oposição de embargos de declaração na origem." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, de modo que "Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. " (AgInt no AREsp n. 1.701.763/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 13/12/2021.)

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

Ademais, a teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: " É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.*
>
> *1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).*
>
> *2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.*
>
> *(...)*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)*

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato*

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente caso, quanto à alegação de violação aos artigos 30, 37, 38 e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, sob o fundamento de publicidade enganosa, especificamente relacionada à não entrega das duas quadras de tênis, o Tribunal de origem concluiu inexistir previsão de disponibilização da referida comodidade, seja no instrumento contratual firmado pelos autores, seja no registro do Cartório de Imóveis.

Nesse contexto, a análise da pretensão recursal demandaria a revisão do conteúdo contratual e o reexame de provas, providência que, como visto, não se compatibiliza com o escopo legalmente atribuído ao recurso especial, o que evidencia a inviabilidade de seu conhecimento.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela parte recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a violação ao dever de informação. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Não se configura inovação em sede de apelação quando a matéria é suscitada desde a petição inicial.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.686.339/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/10/2020, DJe de 23/10/2020.)

Outrossim, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ."(AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Com efeito, quanto à alegada ofensa ao artigo 43, IV, da Lei nº 4.591/1964, sob o argumento de ilegalidade da alteração do plano de

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

construção, o órgão julgador, à luz das peculiaridades do caso concreto e das provas constantes dos autos, concluiu pela legalidade da modificação das etapas do empreendimento, em razão dos impactos da pandemia da COVID-19, que configuram caso fortuito nos termos do artigo 393 do Código Civil.

O Tribunal ressaltou que a subdivisão foi aprovada pelos condôminos, não se tratando de decisão unilateral, e que não houve prejuízo aos adquirentes. Dessa forma, não se caracterizou alteração contratual lesiva, tampouco obrigação de indenizar por parte da incorporadora.

Para infirmar tais conclusões, nos moldes em que apresentadas nas razões do recurso especial, seria necessário o reexame de aspectos fáticos e probatórios, providência vedada nesta instância, conforme dispõe a Súmula 7 do STJ.

No mesmo sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENERGIA ELÉTRICA. SUSPENSÃO. REVISÃO CONTRATUAL. CONTEXTO DA PANDEMIA COVID-19. FORÇA MAIOR AFASTADA. PREJUÍZOS NÃO DEMONSTRADOS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
>
> *1. Verifica-se que a matéria jurídica objeto de recurso especial trata de ação postulando a revisão do contrato de fornecimento de energia elétrica, celebrado com a agravada, com vistas à suspensão da cobrança por demanda contratada, para faturamento com base na energia efetivamente consumida, durante o período da pandemia de COVID-19.*
>
> *2. A pandemia de Covid-19, embora constitua evento imprevisível e extraordinário, não autoriza, por si só, a aplicação irrestrita do artigo 393 do Código Civil. É necessária a comprovação de que os efeitos da pandemia inviabilizaram o cumprimento da obrigação contratual.*
>
> *3. O Tribunal de origem concluiu que não foram demonstrados prejuízos suficientes para justificar a revisão contratual pretendida, afastando a aplicação de força maior.*
>
> *4. A modificação do julgado, nos moldes pretendidos, demandaria reexame do acervo probatório e nova interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. 5. Agravo interno desprovido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.827.876/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025, DJEN de 19/8/2025.)*

> *AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. CRISE EM DECORRÊNCIA DA PANDEMIA DA COVID. MOTIVO INSUFICIENTE. NECESSIDADE DE CONSTATAÇÃO DE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL ESPECÍFICO. OMISSÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.*
>
> *1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a despeito da gravidade da pandemia decorrente da Covid-19, a revisão de contratos pelo Poder Judiciário não constitui decorrência lógica ou automática desse evento, devendo ser analisada a partir da*

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

natureza do contrato e da conduta das partes, a contar do exame de cada caso específico.

2. Deixando a Corte local de se manifestar sobre questões relevantes, apontadas em embargos de declaração que, em tese, poderiam alterar a conclusão adotada pelo Juízo, tem-se por configurada a violação do art. 1.022 do CPC/2015.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.449.891/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Por fim, quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

*Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.*

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se. Intimem-se.

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema" (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016).

Quanto à primeira tese recursal, relativa à alegada violação de dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, a decisão agravada não conheceu da pretensão recursal por fundamentos sobrepostos: Súmulas n. 282/STF, 5/STJ e 7/STJ.

A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no REsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a Súmula n. 182/STJ — retratada na parte final do inciso III do artigo 932 do CPC de 2015 e no inciso I do parágrafo único do artigo 253 do RISTJ — não tem aplicação quando, no agravo interno, a parte deliberadamente abandona as questões independentes e autônomas que não são suficientes para sustentar a integralidade da decisão monocrática que julgou o recurso especial. A falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo da decisão recorrida conduz apenas à preclusão da matéria.

Contudo, restou estabelecido que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

Para que se configure a impugnação específica e suficiente do óbice da Súmula n. 282/STF, não basta à parte agravante simplesmente afirmar que os dispositivos teriam sido devidamente prequestionados. Há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal, o que não foi feito.

Nesse sentido:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA C/C PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. SEGURO DE VIDA EM GRUPO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE*

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Cuida-se, na origem, de ação de cobrança c/c pedido de compensação por danos morais, ajuizada em razão da negativa de pagamento de indenização relativa a seguro de vida em grupo.

2. Não ocorre ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

4. ***Para que se tenha por satisfeito o requisito do prequestionamento, "há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal" (AgInt no AREsp 1.487.935/SP, 4ª Turma, DJe 04/02/2020).*** *Por essa razão é que não basta ao cumprimento do requisito do prequestionamento a mera oposição de embargos de declaração na origem.*

5. O conhecimento da insurgência recursal é inadmissível quando o recorrente deixa de demonstrar, de forma pontual e argumentativa, como o acórdão recorrido violou os dispositivos legais mencionados nas razões do recurso.

6. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à legitimidade passiva da recorrente, por ter atuado como representante da seguradora, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido.

8.Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, de modo que o óbice não restou superado, inviabilizando-se o conhecimento da insurgência no aspecto.

Quanto à tese recursal relativa à alegada violação ao artigo 43, IV, da Lei n. 4.591/1964, a decisão agravada fundamentou que " o órgão julgador, à luz das peculiaridades do caso concreto e das provas constantes dos autos, concluiu pela legalidade da modificação das etapas do empreendimento, em razão dos impactos da pandemia da Covid-19, que configuram caso fortuito nos termos do artigo 393 do Código Civil" (fl. 659). É o que se extrai dos seguintes excertos do acórdão recorrido (fl. 496):

Como bem apontado pelo Juízo de origem, as modificações das etapas

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

do empreendimento decorreram por conta das paralisações da obra durante a pandemia da COVID-19.

Não há como negar os impactos causados pelo coronavírus na sociedade por um todo, o que impactou nas atividades econômicas, atividades essas que são ordinariamente objeto de relações contratuais, relações que são formadas por uma cadeia de serviço.

No que pertine ao âmbito imobiliário, falamos de fornecedores, construtores, e consumidores que foram afetados diretamente, o que impacta nos caixas das incorporadoras e construtoras e consequentemente no calendário de obras anteriormente planejados.

Com base nesse cenário, inicia-se uma discussão a respeito da flexibilização da obrigação do vendedor quanto ao prazo para entrega das obras em decorrência da suspensão das atividades da construção civil por alguns decretos publicados em alguns estados em virtude da pandemia do Covid-19.

Para casos como esse, nosso ordenamento jurídico prevê algumas regras que permitem a defesa do ofensor, conhecidas como excludentes de responsabilidades.

Dentro dessas excludentes encontramos a possibilidade de aplicação do caso fortuito como forma de isentar o incorporador da responsabilidade de indenizar.

O caso fortuito, previsto no art. 393 do Código Civil, é um evento proveniente de ato humano, imprevisível ou inevitável, que impede o cumprimento de uma obrigação.

O saudoso Doutrinador Clóvis de Beviláqua destaca que força maior é proveniente de 'fato de terceiro, que criou, para a inexecução da obrigação, um obstáculo, que a boa vontade do devedor não pode vencer. Não é, porém, a imprevisibilidade que deve, principalmente, caracterizar o caso fortuito, e, sim, a inevitabilidade. E, porque a força maior também é inevitável, juridicamente se assimilam estas duas causas de irresponsabilidade'.

Quanto à insurgência da modificação das etapas do empreendimento, muito bem explanou o Magistrado de origem, ao apontar que tais mudanças sequer geraram prejuízos aos adquirentes, onde comungo do mesmo entendimento, ao tempo em que transcrevo parte do comando sentencial, fazendo parte integrante deste.

Quanto ao ponto, a jurisprudência desta Corte tem precedentes no sentido de que os impactos da pandemia de Covid-19 podem configurar caso fortuito e força maior que justifique a alteração nas etapas de construção, de modo que a pretensão de rever a extensão em que as alterações se justificam pelo fortuito, à luz ainda do contrato estabelecido entre as partes, escapa à via especial, por óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Assim também:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. ALTERAÇÃO DAS ETAPAS DE CONSTRUÇÃO DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19. ALEGAÇÃO DE PUBLICIDADE ENGANOSA QUANTO A ATRATIVOS (QUADRAS DE TÊNIS). INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto em ação declaratória envolvendo multipropriedade imobiliária, na qual se discutem a alteração do cronograma de construção e a vinculação de oferta publicitária de equipamentos de lazer.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a alteração das etapas de construção, de quatro para vinte, sem aprovação unânime dos interessados, configura desvio do plano da construção; (ii) há publicidade enganosa vinculando a oferta de duas quadras de tênis e outros atrativos ao contrato; (iii) há dissídio jurisprudencial apto a ensejar conhecimento do apelo nobre.

3. ***As conclusões do acórdão estadual firmam premissas fáticas: impactos da pandemia de Covid-19 caracterizados como caso fortuito/força maior, apresentação e aprovação das alterações de fases em assembleia de instalação do condomínio, ausência de prejuízo aos adquirentes, entrega no período de tolerância e inexistência de previsão contratual/registral acerca das quadras de tênis. A revisão dessas premissas demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai os óbices das Súmulas 7 e 5/STJ.***

4. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela incidência da Súmula 7/STJ e, de todo modo, não se verifica o cotejo analítico necessário, porquanto houve mera transcrição de ementas, sem demonstração de similitude fática e de divergência interpretativa.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 3.055.097/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

Ante o exposto, **conheço parcialmente do agravo interno e, na extensão, nego-lhe provimento.**

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57888444 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/06/2026 15:30:16
Código de Controle do Documento: ffbbd1b6-1745-4c39-a1fb-7365452d83b1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.094.984 / SE

Número Registro: 2025/0414191-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00018578220238250041 18578220238250041 202373001625 202400771849

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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	: MAGDA MATOS FEITOSA CAVALCANTE
AGRAVANTE	: FRANKOLY MYCHELL FERREIRA CAVALCANTE
ADVOGADO	: VINÍCIUS EMANUEL SOARES DA SILVA - SE003061
AGRAVADO	: RESERVA 9.331 LTDA
ADVOGADOS	: RAIMUNDO DO ESPÍRITO SANTO - SE000781
	MATHEUS DE ABREU CHAGAS - SE000781A
	RAFAEL SANTOS DE GOIS - SE007781

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MAGDA MATOS FEITOSA CAVALCANTE
AGRAVANTE	: FRANKOLY MYCHELL FERREIRA CAVALCANTE
ADVOGADO	: VINÍCIUS EMANUEL SOARES DA SILVA - SE003061
AGRAVADO	: RESERVA 9.331 LTDA
ADVOGADOS	: RAIMUNDO DO ESPÍRITO SANTO - SE000781
	MATHEUS DE ABREU CHAGAS - SE000781A
	RAFAEL SANTOS DE GOIS - SE007781

Documento eletrônico VDA58139549 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 01:04:55
Código de Controle do Documento: 207c8829-8e76-4d79-8d66-55ea5a3478a0

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139549 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 01:04:55
Código de Controle do Documento: 207c8829-8e76-4d79-8d66-55ea5a3478a0