SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3088439 - SP (2025/0421039-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	DENISE ALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	ROBSON OLIVEIRA DE ARAUJO - SP419908
		TAMIRES CRISTINA PEREIRA DA SILVA - SP419963
AGRAVADO	:	VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
		BRUNO BERGMANHS - SP300648

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. DIREITO PRIVADO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. JUROS DE OBRA. COBRANÇA APÓS O PRAZO CONTRATUAL DE ENTREGA. TEMA N. 996/STJ. INOBSERVÂNCIA DO PRECEDENTE QUALIFICADO. ART. 927, III, DO CPC. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. FORMA DA RESTITUIÇÃO. EXAME DA BOA-FÉ OBJETIVA. SÚMULA N. 7/STJ. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. Afasta-se a Súmula n. 182/STJ, se a parte, no agravo em recurso especial, impugna de forma específica todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, inclusive o relativo à Súmula n. 7/STJ.

2. É ilícita a cobrança de juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância (Tema n. 996/STJ).

3. A definição da forma da restituição, se simples ou em dobro, depende do exame da boa-fé objetiva do fornecedor, à luz da interpretação que a Corte Especial conferiu ao art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Análise inviável na via especial, dada a necessidade de incursão no acervo fático-probatório (Súmula n. 7/STJ). Imperativa a devolução dos autos à origem.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao 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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao 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, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58176995 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:25:10
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: ed70e2fe-243d-4ef6-aa19-546a1de18aea

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3088439 - SP (2025/0421039-7)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	DENISE ALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	ROBSON OLIVEIRA DE ARAUJO - SP419908
		TAMIRES CRISTINA PEREIRA DA SILVA - SP419963
AGRAVADO	:	VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
		BRUNO BERGMANHS - SP300648

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. DIREITO PRIVADO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. JUROS DE OBRA. COBRANÇA APÓS O PRAZO CONTRATUAL DE ENTREGA. TEMA N. 996/STJ. INOBSERVÂNCIA DO PRECEDENTE QUALIFICADO. ART. 927, III, DO CPC. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. FORMA DA RESTITUIÇÃO. EXAME DA BOA-FÉ OBJETIVA. SÚMULA N. 7/STJ. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. Afasta-se a Súmula n. 182/STJ, se a parte, no agravo em recurso especial, impugna de forma específica todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, inclusive o relativo à Súmula n. 7/STJ.
2. É ilícita a cobrança de juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância (Tema n. 996/STJ).
3. A definição da forma da restituição, se simples ou em dobro, depende do exame da boa-fé objetiva do fornecedor, à luz da interpretação que a Corte Especial conferiu ao art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Análise inviável na via especial, dada a necessidade de incursão no acervo fático-probatório (Súmula n. 7/STJ). Imperativa a devolução dos autos à origem.
4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DENISE ALVES DE OLIVEIRA contra decisão da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC e na Súmula n. 182/STJ.

Em suas razões (e-STJ fls. 630/637), a agravante sustenta, em síntese, que, no agravo em recurso especial, enfrentou de forma específica, concreta e pormenorizada o óbice da Súmula n. 7/STJ, demonstrando que a controvérsia devolvida envolve revaloração jurídica de premissas fáticas incontroversas, e não reexame de provas.

Sem impugnação (e-STJ fl. 638).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA57297155 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:53:30
Código de Controle do Documento: 0e9ddf0d-f2bd-4606-b831-bde8537d6bf8

A irresignação merece prosperar.

Nova leitura das razões do agravo em recurso especial às e-STJ fls. 594/606 permite notar que a agravante impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, em particular o relativo ao óbice da Súmula n. 7/STJ. Em capítulo próprio, intitulado "Da usurpação da competência deste E. Tribunal e da não incidência da súmula 7" (e-STJ fls. 601/602), a agravante sustentou que o recurso especial veicula matéria exclusivamente de direito, fundada na revaloração jurídica de premissas fáticas assentadas no acórdão recorrido.

Não há, portanto, suporte fático para a aplicação da regra do art. 932, III, do CPC, também prevista na Súmula n. 182/STJ.

Ante o exposto, com fundamento no art. 1.021, § 2º, do CPC, reconsidero a decisão da Presidência (e-STJ fls. 625/626) para permitir nova apreciação do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo interposto contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, impugna acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Pretensão deduzida pela compromissária compradora, fundada em alegado inadimplemento da construtora. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Não reconhecimento. A autora não logrou comprovar justa causa para recusa do recebimento do imóvel. As fotografias apresentadas não atestam que, no momento da entrega, ainda dentro do prazo avençado, a obra estivesse inacabada. Revelam apenas imperfeições de acabamento que deveriam ter sido reportadas para conserto posterior pela construtora. JUROS DE OBRA. Esgotado o prazo de tolerância previsto no contrato, o repasse da taxa de evolução de obras se torna automaticamente ilícito. No caso em análise, contudo, não houve mora da construtora, de modo que não há como responsabilizá-la pela devolução dos juros de obra previstos no financiamento com a CEF. SUCUMBÊNCIA. Majoração da verba honorária sucumbencial, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/15. RECURSO NÃO PROVIDO." (e-STJ fl. 494)*

Embargos de declaração rejeitados (e-STJ fls. 537/540).

Nas razões do apelo extremo (e-STJ fls. 543/561), a parte recorrente aponta violação dos arts. 489, § 1º, VI, 371, 374, II e III, e 927, III, do Código de Processo Civil, bem como do art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor. Indica, ainda, dissídio jurisprudencial com acórdão da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso (Apelação Cível n. 1046636-32.2022.8.11.0041).

Em sua primeira tese, a recorrente sustenta a violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 927, III, do CPC, ao argumento de que o acórdão recorrido teria deixado de aplicar o precedente vinculante firmado no Tema n. 996/STJ, sem indicar distinção ou superação, ao criar regra inexistente segundo a qual a expedição do habite-se afastaria, por si só, a mora da construtora.

Em segundo plano, alega violação do art. 371 do CPC, sob o fundamento de que o Tribunal de origem desconsiderou laudo técnico elaborado por engenheira civil regularmente habilitada, qualificando-o como "prova frágil" sem o devido exame de seu valor jurídico.

Documento eletrônico VDA57297155 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:53:30
Código de Controle do Documento: 0e9ddf0d-f2bd-4606-b831-bde8537d6bf8

Em terceira vertente, sustenta a violação dos arts. 374, II e III, do CPC, e 6º, VIII, do CDC, sob o argumento de que o laudo técnico não impugnado pela recorrida deveria ser reputado incontroverso e de que a inversão do ônus probatório, expressamente reconhecida no acórdão recorrido, foi indevidamente afastada na prática.

Por fim, com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, indica divergência jurisprudencial entre o acórdão recorrido e o paradigma do TJMT, que assentou ser indevida a cobrança de juros de obra após a expedição do habite-se.

Contrarrazões às e-STJ fls. 580/587.

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

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

De início, no que tange à alegada violação dos arts. 371, 374, II e III, do CPC, e 6º, VIII, do CDC, a pretensão de revisão do juízo do Tribunal de origem quanto à valoração do laudo técnico unilateral, à existência ou não de impugnação à prova produzida e à efetiva distribuição do ônus probatório no caso concreto demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

Referidas controvérsias foram julgadas em 2º grau com base na premissa de que a autora não conseguiu produzir prova suficiente de que a construtora descumpriu o prazo contratual de entrega das chaves do imóvel, nestes termos:

> *"(...) entendo que a ora insurgente não logrou comprovar justa causa para recusa do recebimento do imóvel. As fotografias colacionadas no laudo encomendado não atestam que, naquela data, ainda dentro do prazo de entrega, a obra estivesse inacabada. No máximo, revelam pequenos defeitos que deveriam ter sido reportados para conserto posterior pela construtora. Não se vislumbra mais que imperfeições nos acabamentos, as quais, embora, idealmente, não devessem existir, não são identificadas como ensejadoras de risco à vida, à saúde ou à integridade física de eventuais ocupantes do local." (e-STJ fl. 498)*

Referida premissa, como se pode ver, é estritamente fática e, pois, insuscetível de revisão nesta sede.

Subsiste, contudo, a alegação de violação do art. 927, III, do CPC, fundada na inobservância do Tema n. 996/STJ. Nesse ponto, o recurso especial merece prosperar.

No julgamento do REsp n. 1.729.593/SP, submetido ao regime dos recursos repetitivos, esta Corte fixou a seguinte tese (Tema n. 996/STJ):

> *"É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância."*

O critério temporal fixado pelo precedente qualificado é objetivo: o termo final da cobrança coincide com o prazo contratual de entrega acrescido do período de tolerância, sendo irrelevante, para fins de incidência da tese, a aferição de mora subjetiva da construtora. O acórdão recorrido, ao condicionar a ilicitude da cobrança à existência de mora –afastada, na hipótese, pela expedição antecipada do habite-se –,

Documento eletrônico VDA57297155 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:53:30
Código de Controle do Documento: 0e9ddf0d-f2bd-4606-b831-bde8537d6bf8

divergiu da tese vinculante, sem indicar distinção ou superação, em violação do art. 927, III, do CPC.

In casu, restou incontroverso, conforme premissa expressamente fixada pelo Tribunal de origem (e-STJ fl. 497), que o prazo contratual final para a entrega do imóvel, computado o período de tolerância de 180 dias, encerrou-se em 30/12/2023. Logo, a cobrança de juros de obra após referida data é ilícita, à luz do Tema n. 996/STJ, impondo-se a repetição do indébito.

A definição da forma da restituição, se simples ou em dobro, pressupõe, todavia, o exame da boa-fé objetiva do fornecedor, à luz da interpretação que a Corte Especial conferiu ao art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor (EREsp n. 1.413.542/RS, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, relator para acórdão Ministro Herman Benjamin, Corte Especial, julgado em 21/10/2020, DJe de 30/3/2021).

Essa análise, contudo, demanda incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência vedada nesta via especial em virtude da Súmula n. 7/STJ. Impõe-se, por essa razão, o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para que, à luz da tese fixada pela Corte Especial no precedente acima referido, aprecie a boa-fé objetiva do fornecedor e defina a forma da restituição.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo julgamento, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe a fim de: reconhecer a ilicitude da cobrança de juros de obra após 30/12/2023, com fulcro no art. 927, III, do CPC, e na tese fixada no Tema n. 996/STJ; condenar a recorrida à restituição dos valores pagos a tal título após referida data; e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para definição da forma da restituição (simples ou em dobro), nos termos da interpretação consolidada pela Corte Especial no EREsp n. 1.413.542/RS, bem como para a redistribuição dos ônus sucumbenciais à luz do provimento parcial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57297155 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:53:30
Código de Controle do Documento: 0e9ddf0d-f2bd-4606-b831-bde8537d6bf8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.088.439 / SP

Número Registro: 2025/0421039-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10321299820248260002

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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	: DENISE ALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	: ROBSON OLIVEIRA DE ARAUJO - SP419908
	TAMIRES CRISTINA PEREIRA DA SILVA - SP419963
AGRAVADO	: VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
	BRUNO BERGMANHS - SP300648

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: DENISE ALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	: ROBSON OLIVEIRA DE ARAUJO - SP419908
	TAMIRES CRISTINA PEREIRA DA SILVA - SP419963
AGRAVADO	: VITAL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
	BRUNO BERGMANHS - SP300648

Documento eletrônico VDA58139016 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 00:56:00
Código de Controle do Documento: 37ac714e-8bb1-407b-9827-58688a5f1521

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao 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, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139016 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 00:56:00
Código de Controle do Documento: 37ac714e-8bb1-407b-9827-58688a5f1521