SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3109955 - RJ (2025/0447229-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	RUBI SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	:	FÁBIO GARIBE - SP187684
AGRAVADO	:	DEBORA ANDRADE ABREU VIDAL
AGRAVADO	:	RAFAEL VIDAL LOPEZ PEDROSA
AGRAVADO	:	OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS
ADVOGADOS	:	MARCELLO BENEVIDES PEIXOTO - RJ143711
		MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O conceito de consumidor como destinatário final pela teoria finalista encontra hipótese de mitigação nos casos de existir vulnerabilidade técnica, jurídica ou informacional. Precedentes.
2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
3. Revisitar a questão quanto à existência ou não de vulnerabilidade no caso concreto ensejaria o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado diante da Súmula 7 do STJ.
4. Na hipótese, o Tribunal de origem, após o exame acurado dos autos e das provas, concluiu que houve mora na entrega do imóvel, decorrente de fato atribuído à recorrente.
5. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre existência de fundamento para rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação da Súmula 7 do STJ.
6. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60679570 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2026 01:33:42
Publicação no DJEN/CNJ de 15/10/2026. Código de Controle do Documento: bee309b2-b461-4aca-b273-201c3a1e22c4

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60679570 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2026 01:33:42
Publicação no DJEN/CNJ de 15/10/2026. Código de Controle do Documento: bee309b2-b461-4aca-b273-201c3a1e22c4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3109955 - RJ (2025/0447229-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	RUBI SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	:	FÁBIO GARIBE - SP187684
AGRAVADO	:	DEBORA ANDRADE ABREU VIDAL
AGRAVADO	:	RAFAEL VIDAL LOPEZ PEDROSA
AGRAVADO	:	OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS
ADVOGADOS	:	MARCELLO BENEVIDES PEIXOTO - RJ143711
		MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O conceito de consumidor como destinatário final pela teoria finalista encontra hipótese de mitigação nos casos de existir vulnerabilidade técnica, jurídica ou informacional. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Revisitar a questão quanto à existência ou não de vulnerabilidade no caso concreto ensejaria o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado diante da Súmula 7 do STJ.

4. Na hipótese, o Tribunal de origem, após o exame acurado dos autos e das provas, concluiu que houve mora na entrega do imóvel, decorrente de fato atribuído à recorrente.

5. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre existência de fundamento para rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação da Súmula 7 do STJ.

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

Trata-se de agravo interno, interposto por **RUBI SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, contra decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, às fls. 4898-4902, que não conheceu do agravo em recurso especial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, que o objeto do recurso é reanalisar norma jurídica descumprida, no que diz respeito à correta aplicação dos arts. 2º do CDC e 393 do CC.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação, conforme certidão às fls. 4915-4917.

É o relatório.

VOTO

A presente irresignação não merece prosperar, devendo ser confirmada a decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **RUBI SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

> "*APELAÇÕES CÍVEIS. SENTENÇA (INDEX 325) QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS, PARA CONDENAR , SOLIDARIAMENTE, AS DUAS PRIMEIRAS RÉS AO PAGAMENTO DOS VALORES DESEMBOLSADOS PELOS COMPRADORES, E JULGOU IMPROCEDENTES OS PEDIDOS EM FACE DA TERCEIRA DEMANDADA. APELO DAS DUAS PRIMEIRAS RECLAMADAS AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. RECURSO DOS ADVOGADOS DA TERCEIRA REQUERIDA AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO, A FIM DE CONDENAR OS AUTORES AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM FACE DOS PATRONOS DA TERCEIRA SUPLICADA DE 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA, OBSERVADA A GRATUIDADE DE JUSTIÇA ANTERIORMENTE CONCEDIDA.*
> *Cuida-se de demanda na qual compradores de sala comercial reclamaram de atraso da entrega de empreendimento imobiliário em construção. Inobstante os Demandantes terem adquirido sala comercial, possivelmente com finalidade de investimento, resta evidenciada sua vulnerabilidade, de modo ser aplicável a Lei n.º 8.078/1990. No caso em apreço, os Consumidores firmaram com as duas primeiras Rés promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial. Foi previsto que a entrega do imóvel ocorreria até novembro de 2017 e, segundo a cláusula de tolerância, o empreendimento poderia ser entregue até maio de 2018, todavia, o prazo não foi cumprido. Note-se que as Demandadas não lograram êxito em comprovar a ocorrência de qualquer excludente de sua responsabilidade. Em defesa, alegaram que o atraso na entrega teria sido gerado por "diversos infortúnios decorrentes do atraso no licenciamento pela Prefeitura na área da Freguesia de Jacarepaguá". As alegações não merecem prosperar, visto que a alegada causa não é considerada fortuito interno, que, por ser inerente às atividades normalmente desenvolvidas pelas Construtoras e Empreendedoras, não exclui o dever de indenizar. Diante da mora das Reclamadas, justificável a rescisão do contrato sem qualquer ônus para os compradores. Por consequência, impõe-se a devolução de todos os valores efetivamente pagos. Os juros de mora incidentes sobre a restituição devem ter como termo inicial a data da citação, por ser esse o momento da constituição em mora do devedor, de acordo como o art. 405, do Código Civil. Por outro lado, a correção monetária, na repetição*

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

> *do indébito, tem como termo inicial a data do efetivo prejuízo, que, in casu, é a data do desembolso. De outro lado, diante do acolhimento da prescrição e da improcedência dos pedidos em face da terceira Requerida, os Reclamantes foram condenados ao pagamento de 10% do valor pago a título de comissão de corretagem. Não obstante, o escritório de advocacia da terceira Suplicada, Consultoria Imobiliária, apresentou apelo, pleiteando que os Requerentes fossem condenados ao pagamento de verba honorária de 10% sobre o valor total da causa, que, in casu, seria o mesmo que o proveito econômico. De fato, a pretensão merece ser acolhida, vez que todos os pedidos formulados pelos Suplicantes foram direcionados para as três Rés. Diante da improcedência total em relação à referida parte, a verba honorária deve ser fixada sobre o valor total da causa.*" (fls. 468-470)

Os embargos de declaração foram acolhidos para sanar erro material e condenar os autores ao pagamento de honorários advocatícios (fls. 490-494).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 2º do CDC, pois teria sido indevida a aplicação do regime consumerista, já que os adquirentes da sala comercial não seriam destinatários finais, mas investidores que não exauririam a função econômica do bem, razão pela qual não seriam consumidores e não se sujeitariam às regras do CDC.

(ii) art. 393 do CC, pois o atraso na entrega do empreendimento decorreria de força maior, relacionada à suspensão administrativa do licenciamento por decretos municipais, circunstância externa que afastaria a responsabilidade da recorrente e excluiria o dever de restituir os valores pagos.

Sem contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Sem contraminuta.

Pois bem.

Trata-se, na origem, de ação pelo procedimento comum movida por RAFAEL VIDAL LOPES PEDROSA e DEBORA ANDRADE DE ABREU VIDAL PEDROSA, ora recorridos, em face de RUBI SPE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e RUBI ENGENHARIA, ora recorrentes, e BRASIL BROKERS.

Os autores alegaram que compraram a unidade 207 do empreendimento All Work & Joy por R$ 198.911,50, tendo desembolsado R$ 89.772,20, e que a entrega teria atrasado além da cláusula de tolerância. Propuseram ação de obrigação de fazer com rescisão contratual, devolução integral dos valores pagos, aplicação do CDC com inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII), tutela para impedir cobranças de condomínio e IPTU, e compensação por danos morais de R$ 8.000,00, sustentando responsabilidade objetiva (art. 14, *caput* e § 3º, do CDC) e boa-fé objetiva (art. 422 do CC).

A sentença julgou procedentes os pedidos principais para rescindir o contrato e condenar as duas primeiras rés, solidariamente, a devolver integralmente os valores comprovados, com atualização desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

citação, afastando a comissão de corretagem e a SATI por prescrição; rejeitou os danos morais; fixou multa diária de R$ 500,00 limitada ao valor do contrato; e arbitrou honorários em 10% sobre a condenação (e-STJ, fls. 325-329).

O acórdão manteve a aplicação do CDC por vulnerabilidade, afastou a alegada força maior como fortuito interno, confirmou a rescisão e a devolução integral, fixou os juros de mora desde a citação à luz do art. 405 do CC e a correção monetária desde o efetivo prejuízo, citando a Súmula 543/STJ e a Súmula 43/STJ; majorou os honorários dos patronos dos autores para 15% sobre a condenação (§ 11 do art. 85 do CPC) e deu provimento ao apelo dos advogados da terceira demandada para condenar os autores em honorários de 10% sobre o valor da causa, com suspensão da exigibilidade por gratuidade (e-STJ, fls. 468-478).

Nos termos do acórdão:

> "*Assim, **inobstante os Autores terem adquirido sala comercial, possivelmente com finalidade de investimento, resta evidenciada sua vulnerabilidade**, de modo ser aplicável a Lei n.º 8.078/1990.*
> *No caso em apreço, os Consumidores firmaram com as duas primeiras Rés promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial*
> ***Foi previsto que a entrega do imóvel ocorreria até novembro de 2017 e, segundo a cláusula de tolerância, o empreendimento poderia ser entregue até maio de 2018, todavia, o prazo não foi cumprido.***
> *Note-se que as Demandadas não lograram êxito em comprovar a ocorrência de qualquer excludente de sua responsabilidade, tal como exigido pelo art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil, e art. 14, § 3.º, do Código de Defesa do Consumidor.*
> *Ressalte-se que a responsabilidade do prestador do serviço é objetiva, nos moldes dos artigos 12 e 14, da Lei n.º 8.078/1990, de forma que se dispensa a demonstração de culpa do fornecedor, bastando a comprovação do dano e do nexo causal entre aquele e o vício na prestação do serviço.*
> *Em defesa, as Reclamadas alegaram que o atraso na entrega teria sido gerado por "diversos infortúnios decorrentes do atraso no licenciamento pela Prefeitura na área da Freguesia de Jacarepaguá".*
> ***As alegações não merecem prosperar, visto que a alegada causa não é considerada fortuito interno, que, por ser inerente às atividades normalmente desenvolvidas pelas Construtoras e Empreendedoras, não exclui o dever de indenizar.***
> ***Diante da mora das Requeridas, justificável a rescisão do contrato sem qualquer ônus para os compradores.***
> *Por consequência, impõe-se a devolução de todos os valores efetivamente pagos.*
> *Neste sentido, o teor da Súmula n.º 543 do Superior Tribunal de Justiça:*
> [...]"

O apelo nobre não merece prosperar.

No tocante à aludida violação do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, tem-se que a Corte a *quo* concluiu que, em que pesem os recorridos tenham adquirido sala comercial com possível finalidade de investimento, há vulnerabilidade evidente, atraindo o regime de proteção ao consumidor.

Nesse contexto, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, assente no sentido de que é possível a aplicação da teoria finalista mitigada, atraindo as normas de proteção ao

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

consumidor, nas hipóteses de vulnerabilidade técnica, jurídica ou informacional, ainda que não seja destinatário final.

A propósito:

> "*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. INVESTIDOR OCASIONAL. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE RECONHECIDA NA ORIGEM. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL SUPERVENIENTE. RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO INTEGRAL VEDADA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO EM 20%. RAZOABILIDADE. SEGURO PRESTAMISTA. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE CADA DESEMBOLSO. MERA RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. DISPOSITIVO DA DECISÃO MONOCRÁTICA. ERRO MATERIAL NA BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. RETIFICAÇÃO DEVIDA.*
> ***1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a incidência do Código de Defesa do Consumidor na figura do investidor ocasional com base na teoria finalista mitigada, desde que constatada a vulnerabilidade fática, técnica ou informacional na instância ordinária.***
> *2. A existência de cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade ou a realização de leilão extrajudicial com esteio na Lei n. 4.591/1964 não impedem a resolução judicial do contrato por insuportabilidade financeira do adquirente, tampouco afastam o direito à restituição imediata e parcial das parcelas pagas, nos moldes da Súmula n. 543/STJ.*
> *3. As arras confirmatórias prestadas no ato da contratação buscam marcar o início da execução da avença, servindo como garantia e princípio de pagamento do preço ajustado, de sorte que se revela inviável a sua retenção integral na resolução por iniciativa do comprador.*
> *4. Para as avenças celebradas antes da vigência da Lei n. 13.786/2018, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, revelando-se razoável e proporcional o patamar de 20% (vinte por cento) fixado pela Corte de origem com base nas peculiaridades da causa e nos termos previstos no próprio pacto. A modificação de tal percentual esbarra nos óbices das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ.*
> *5. Carece a parte de legítimo interesse recursal quando inexiste provimento condenatório ou sucumbência na instância ordinária quanto à rubrica acessória do seguro, haja vista que a questão não foi conhecida na origem por configurar inovação recursal.*
> *6. Nos casos em que se decreta a resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com a restituição de parcelas, a atualização monetária deve incidir a partir de cada desembolso efetivado pelo comprador, porquanto não traduz acréscimo patrimonial, mas mera recomposição do valor real da moeda aviltado pela inflação.*
> *7. Constatado o erro material no dispositivo da decisão monocrática, que arbitrou a majoração dos honorários advocatícios em grau recursal sobre o valor atualizado da causa, impõe-se o acolhimento da insurgência para determinar a sua incidência sobre o valor atualizado da condenação, de modo a preservar a base de cálculo definida no título judicial integrado na origem.*
> *Agravo interno parcialmente provido.*"
> (AgInt no REsp n. 2.225.595/RJ, relator **Ministro HUMBERTO MARTINS**, Terceira Turma, julgado em 24/8/2026, DJEN de 27/8/2026)

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

"*RECURSO ESPECIAL. SEGURO EMPRESARIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DETERMINA A INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. CONTRATAÇÃO PARA VIABILIZAÇÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA. SEGURO COMO INSUMO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL. TEORIA FINALISTA. AUSÊNCIA DE DESTINATÁRIO FINAL. INEXISTÊNCIA DE HIPOSSUFICIÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA OU ECONÔMICA. ART. 6º, VIII, DO CDC. DESCABIMENTO. DISTRIBUIÇÃO ORDINÁRIA DO ÔNUS DA PROVA. ART. 373, I E II, DO CPC. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 2º E 6º, VIII, DO CDC, AOS ARTS. 757 E 760 DO CÓDIGO CIVIL E AO ART. 373 DO CPC. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
1. A incidência do Código de Defesa do Consumidor exige a caracterização do contratante como destinatário final do produto ou serviço, nos termos da teoria finalista, admitida mitigação apenas quando demonstrada efetiva hipossuficiência técnica, jurídica ou econômica.
2. O seguro contratado como instrumento de suporte à atividade econômica empresarial configura insumo da atividade produtiva, não se qualificando como bem ou serviço destinado ao consumo final.
3. O elevado capital segurado e a estrutura da contratação afastam a presunção de vulnerabilidade e de hipossuficiência, inviabilizando a aplicação do art. 6º, VIII, do CDC.
4. Inexistentes os pressupostos legais, é indevida a inversão do ônus da prova, devendo prevalecer a regra geral de distribuição prevista no art. 373, I e II, do Código de Processo Civil.
5. Recurso especial provido."
(REsp n. 2.259.174/RS, relatora **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 28/5/2026)

Assim, constata-se que o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior. Dessa forma, incide, *in casu*, o óbice processual sedimentado na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, revisitar a questão quanto à existência ou não de vulnerabilidade no caso concreto ensejaria o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado diante da Súmula 7 do STJ.

Nesse mesmo sentido:

"*DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL E CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO EM RELAÇÃO DE CONSUMO. RELATIVIZAÇÃO DA AUTONOMIA PRIVADA PELA VULNERABILIDADE E TEORIA FINALISTA MITIGADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.*
I. CASO EM EXAME
1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ; inexistência de negativa de prestação jurisdicional quanto ao art. 1.022 do CPC; por consonância do acórdão com a jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ); e por deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF).
2. A controvérsia envolve agravo de instrumento em ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por danos morais, discutindo-se a validade da cláusula de eleição de foro e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.
3. A Corte de origem fixou a competência na Comarca de Santo Antônio da Patrulha (RS) e reconheceu a incidência do CDC e a vulnerabilidade do autor. Os embargos de declaração foram acolhidos sem efeitos infringentes, para suprir omissão sobre a condição de destinatário final mediato.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a cláusula de eleição de foro pode ser afastada, em violação do art. 63 do CPC;
(ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, nos termos do art. 1.022 do CPC; (iii) saber se a relativização da autonomia privada afronta os arts. 421, 421-A e 422 do CC; e (iv) saber se há relação de consumo à luz dos arts. 2º e 3º do CDC.
III. RAZÕES DE DECIDIR
5. Não ocorreu ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem apreciou, de modo claro, objetivo e fundamentado, a relação de consumo e a condição de destinatário final mediato.
6. A Súmula n. 7 do STJ veda o reexame do conjunto fático-probatório quanto à vulnerabilidade e à condição de destinatário final mediato. A Súmula n. 5 do STJ impede a interpretação de cláusula contratual de eleição de foro.
7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência sobre relativização da cláusula de foro em relações de consumo.
8. Não se verifica a alegada afronta aos arts. 2º e 3º do CDC e 421, 421-A e 422 do CC, porque a conclusão sobre a natureza consumerista e a vulnerabilidade se firmou em fatos e provas, insuscetíveis de reexame na via especial.
IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Agravo conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. A Súmula n. 7 do STJ veda o reexame do conjunto fático-probatório sobre vulnerabilidade e destinatário final mediato. 2. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ quando a insurgência demanda interpretação de cláusula contratual de eleição de foro. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência sobre relativização da cláusula de foro em relações de consumo. 4. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o tribunal de origem decide de modo claro, objetivo e fundamentado".
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 63 e 1.022; CC, arts. 421, 421-A e 422; CDC, arts. 2º e 3º; CF, art. 5º, XXXV.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.450.317/PI, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ, AREsp n. 3.004.984/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025;
STJ, AgInt no AREsp n. 2.953.175/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, REsp n. 415.706/PR, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, julgado em 12/8/2002."
(AREsp n. 3.095.281/RS, relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026)

"*PROCESSUAL CIVIL E DIREITO AGRÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CÉDULA DE PRODUTO RURAL. JUROS MORATÓRIOS. LIMITAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*
1. Ausente omissão quando o Tribunal de origem aprecia expressamente o pedido recursal formulado na apelação, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte.
2. Inviável, em recurso especial, a análise da vulnerabilidade do produtor rural para fins de aplicação da teoria finalista mitigada do Código de Defesa do Consumidor, quando o escopo da apelação não abrangeu tal discussão e o seu exame demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

> *3. O fato de as taxas de juros excederem o limite de 12% ao ano não configura abusividade, devendo, para seu reconhecimento, ser comprovada sua discrepância em relação à taxa média de mercado divulgada pelo BACEN.*
> *4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*"
> (AREsp n. 3.163.143/SC, relator **Ministro MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 26/5/2026.)

No que tange à alegada vulneração ao art. 393 do CC, do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal de origem, após o exame acurado dos autos, das provas e dos documentos, concluiu que: ***(i)*** o empreendimento deveria ser entregue até maio de 2018, já considerada a cláusula de tolerância; ***(ii)*** as alegações aduzidas pela recorrente excluem o dever de indenizar; ***(iii)*** diante da mora da parte recorrente, é cabível a rescisão contratual.

A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre existência de fundamento para rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação da Súmula 7 do STJ.

No mesmo sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

> "*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE EFEITO INFRINGENTE. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC AFASTADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento ao agravo interno, mantendo o não conhecimento do recurso especial em razão dos óbices das Súmulas 7 e 83/STJ.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão embargado padece de omissão quanto à incidência das Súmulas 7 e 83/STJ e à alegação de que a controvérsia envolveria questão de direito puro, e se a suscitação de dispositivos constitucionais apenas nos embargos de declaração configura inovação recursal.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *3. Os embargos de declaração possuem caráter integrativo e se prestam exclusivamente a sanar omissão, obscuridade, contradição ou erro material (CPC, art. 1.022), não constituindo via adequada para rediscussão do mérito, evidenciado o intuito infringente da irresignação.*
> *4. Inexistem omissões no acórdão embargado, que explicitou, de forma suficiente, a incidência das Súmulas 7 e 83/STJ: alinhamento do entendimento local à jurisprudência do STJ quanto à indenização por dano moral em atraso excessivo e injustificado na entrega de imóvel destinado à moradia (Súmula 83/STJ) e vedação ao reexame das circunstâncias fáticas para requalificar o atraso como mero inadimplemento contratual (Súmula 7/STJ).*
> *5. A definição do caráter excessivo do atraso depende da valoração das circunstâncias fáticas reconhecidas pelas instâncias ordinárias, o que afasta a tese de direito puro e confirma o óbice da Súmula 7/STJ.*
> *6. A suscitação de violação a dispositivos constitucionais apenas na via dos embargos de declaração configura inovação recursal, insuscetível de apreciação, inviabilizando o pretendido prequestionamento. Ademais, não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para efeito de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal.*

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

7. A multa do art. 1.026, § 2º, do CPC não incide por se tratar de primeiros embargos de declaração, sem evidência de caráter manifestamente protelatório.
IV. DISPOSITIVO
8. Resultado do Julgamento: Embargos de declaração rejeitados, sem aplicação de multa do art. 1.026, § 2º, do CPC."
(EDcl no AgInt no REsp n. 2.249.056/MG, relator **Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI** (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 12/8/2026, DJEN de 17/8/2026)

"*CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL NO TRÂNSITO EM JULGADO. CUMULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL COM LUCROS CESSANTES. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO EM PARTE.*
I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná em apelação cível.
2. A controvérsia diz respeito a ações de rescisão de contrato c/c indenização e de indenização c/c inexigibilidade do débito, envolvendo atraso na entrega de obra do Programa Minha Casa, Minha Vida, com pedidos de rescisão dos contratos, restituição de valores, inversão de encargos, multas contratuais, lucros cessantes na forma de aluguéis, restituição de juros de obra, danos morais e baixa de restrição cadastral.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos na ação de rescisão e procedentes na ação de indenização, declarou a rescisão contratual, condenou a parte requerida ao pagamento de aluguéis de abril/2017 até a sentença, restituição de valores e juros de obra, multa moratória de 2% e danos morais, com honorários de 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem deu parcial provimento aos recursos da autora e da construtora e negou provimento ao do banco, mantendo a rescisão e as condenações principais, excluindo a multa moratória de 2% por bis in idem e fixando os aluguéis até a data da sentença.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o prazo contratual de entrega do imóvel deveria ser 11/2015, prevalecendo a data mais favorável ao consumidor, com a presunção prevista no art. 400 do Código de Processo Civil ante a não exibição dos documentos e a ausência de impugnação específica; (ii) saber se é possível a cumulação da multa moratória de 2% com lucros cessantes; (iii) saber se o termo final dos danos materiais pela privação do bem deve ser a data do trânsito em julgado; e (iv) saber se estão preenchidos os requisitos do dissídio jurisprudencial.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque, na espécie, a definição do prazo final de entrega e a prevalência da data mais favorável ao consumidor demandam interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório relativamente ao ponto jurídico da fixação do termo de conclusão da obra.
7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à inviabilidade, em regra, de cumular multa contratual moratória com lucros cessantes, nos termos do Tema n. 970 (REsp n. 1.498.484/DF), relativamente à reparação pelo atraso na entrega.
8. O termo final dos lucros cessantes deve ser a data do trânsito em julgado, por ofensa aos arts. 395, 402, 403, 186 e 927 do Código Civil, porque, na espécie, a relação jurídica não se estabiliza com a sentença e os efeitos indenizatórios subsistem até a definitividade do julgado, no tocante à delimitação do marco final da indenização por privação do bem.
9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer por ausência de cotejo analítico e de comprovação específica, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ, para a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação da lei federal.
IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.
Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório para fixar o prazo de entrega do imóvel. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a inviabilidade, em regra, da cumulação da multa moratória com lucros cessantes, conforme a tese firmada no Tema n. 970. 3. O termo final dos lucros cessantes pela privação do bem é a data do trânsito em julgado, por força dos arts. 395, 402, 403, 186 e 927 do Código Civil. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando não há cotejo analítico e comprovação específica nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ".
Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 6º, VIII, e 47; CC, arts. 186, 395, 402, 403, 416, 423, 927 e 944; CPC, arts. 300, 344, 373, II, 374, I, II, III e IV, 400 e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, a e c; RISTJ, art. 255, § 1º.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019."
(REsp n. 2.096.295/PR, relator **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 6/7/2026)

Outrossim, quanto ao dissídio jurisprudencial, é sabido que os óbices impostos ao recurso especial interposto com base na alínea *a* do permissivo constitucional prejudicam a análise do recurso especial interposto com base na alínea *c*.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60370622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/09/2026 18:03:29
Código de Controle do Documento: 6fe473a7-8a03-418d-8e95-4cb92545560b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.109.955 / RJ

Número Registro: 2025/0447229-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00022337420198190203 202524512806 22337420198190203

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RUBI SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	: FÁBIO GARIBE - SP187684
AGRAVADO	: DEBORA ANDRADE ABREU VIDAL
AGRAVADO	: RAFAEL VIDAL LOPEZ PEDROSA
AGRAVADO	: OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS
ADVOGADOS	: MARCELLO BENEVIDES PEIXOTO - RJ143711
	MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RUBI SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	: FÁBIO GARIBE - SP187684
AGRAVADO	: DEBORA ANDRADE ABREU VIDAL
AGRAVADO	: RAFAEL VIDAL LOPEZ PEDROSA
AGRAVADO	: OSORIO E MAYA FERREIRA ADVOGADOS
ADVOGADOS	: MARCELLO BENEVIDES PEIXOTO - RJ143711
	MARIA ESTTELA SILVA GUIMARÃES - RJ139141

Documento eletrônico VDA60661307 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:05
Código de Controle do Documento: f0bef4fc-0789-49e8-827f-9661e668f42a

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661307 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:05
Código de Controle do Documento: f0bef4fc-0789-49e8-827f-9661e668f42a