SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3130490 - MG (2025/0486285-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FLECHE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	AIRES VIGO - MG129542
AGRAVANTE	:	GERO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	AIRES VIGO - SP084934
		AIRES VIGO - MG129542
		ISABELA LESSEM MODA - SP525151
AGRAVADO	:	GLAUBER FERMINO GARCIA
ADVOGADOS	:	ROMULO FERNANDO NOVAIS FONTES - MG108287
		JOSE FRANCISCO DE ANDRADE - MG045126

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADO COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. VALIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) as cláusulas contratuais podem ser revisadas sem prova de abusividade; (ii) a repetição em dobro é indevida por falta de má-fé; (iii) houve atraso na conclusão das obras.

3. A falta de juízo de valor sobre os dispositivos federais invocados impede o exame das teses de revisão contratual e de repetição em dobro, atraindo a aplicação da Súmula 211/STJ.

4. Revisar a conclusão sobre atraso na obra demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pelo enunciado da

Documento eletrônico VDA59477100 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:48
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 6def358b-99f5-4c1d-9590-5361ddc07b3d

Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59477100 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:48
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 6def358b-99f5-4c1d-9590-5361ddc07b3d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3130490 - MG (2025/0486285-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FLECHE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	AIRES VIGO - MG129542
AGRAVANTE	:	GERO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	AIRES VIGO - SP084934
		AIRES VIGO - MG129542
		ISABELA LESSEM MODA - SP525151
AGRAVADO	:	GLAUBER FERMINO GARCIA
ADVOGADOS	:	ROMULO FERNANDO NOVAIS FONTES - MG108287
		JOSE FRANCISCO DE ANDRADE - MG045126

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADO COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. VALIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REPETIÇÃO EM DOBRO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) as cláusulas contratuais podem ser revisadas sem prova de abusividade; (ii) a repetição em dobro é indevida por falta de má-fé; (iii) houve atraso na conclusão das obras.

3. A falta de juízo de valor sobre os dispositivos federais invocados impede o exame das teses de revisão contratual e de repetição em dobro, atraindo a aplicação da Súmula 211/STJ.

4. Revisar a conclusão sobre atraso na obra demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pelo enunciado da

Documento eletrônico VDA59144287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:44
Código de Controle do Documento: 897133b5-f7b0-4820-8a3a-a8a5f84b9ee8

Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. e GERO IMÓVEIS LTDA. – ME (FLECHE e GERO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL – JUÍZO DE ADMISSIBILDIADE – SUSCITAÇÃO DE OFÍCIO DE NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO – INOBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL – MÉRITO – AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS – CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA – OBRIGAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO – CONDENAÇÃO DEVIDA.*
> *- Há ofensa ao princípio da dialeticidade quando as razões recursais são dissociadas daquilo constante na decisão impugnada, incapazes, portanto, de infirmar os fundamentos adotados no pronunciamento.*
> *- A demora na entrega dos imóveis por período superior não só àquele estipulado contratualmente, mas também ao prazo quadrienal limite previsto no art. 9º da Lei nº 9.766/79, sem qualquer justificativa plausível, configura inadimplemento relativo (mora) por parte da construtora, passível de condenação à obrigação de fazer atinente ao cumprimento daquilo pactuado no contrato.* (e-STJ, fl. 628)

Os embargos de declaração de FLECHE e GERO foram rejeitados (e-STJ, fls. 672-675).

Nas razões do agravo, FLECHE e GERO apontaram a existência de prequestionamento implícito e o afastamento das Súmulas 282 e 356 do STF.

Houve apresentação de contraminuta por GLAUBER FERMINO GARCIA (GLAUBER) [e-STJ, fls. 729-735].

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, FLECHE e GERO alegaram: **(1)** afronta aos arts. 421 e 421-A do CC, defendendo a validade das cláusulas contratuais e a impossibilidade de revisão sem

Documento eletrônico VDA59144287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:44
Código de Controle do Documento: 897133b5-f7b0-4820-8a3a-a8a5f84b9ee8

comprovação de abusividade; **(2)** ofensa ao art. 42, parágrafo único, do CDC, sustentando ser indevida a repetição em dobro por ausência de má-fé; e **(3)** contrariedade aos arts. 9º e 18, V, da Lei n.º 6.766/1979, afirmando inexistir atraso na conclusão das obras.

(1) Da revisão do contrato

(2) Da repetição em dobro do valor devido

Nas razões apelo, FLECHE e GERO alegaram: **(1)** afronta aos arts. 421 e 421-A do CC, defendendo a validade das cláusulas contratuais e a impossibilidade de revisão sem prova de abusividade; e (2) ofensa ao art. 42, parágrafo único, do CDC, sustentando ser indevida a repetição em dobro por ausência de má-fé.

Contudo, apesar da oposição dos competentes embargos de declaração, o Tribunal estadual não se pronunciou sobre tais questões, limitando-se a afirmar que não se conheceu do recurso de apelação nesse ponto por ausência de dialeticidade recursal, nos termos a seguir:

> *Assim sendo, se as apelantes não cumpriram o dever de impugnar especificamente as razões que fundamentam a sentença recorrida no tocante à revisão contratual e ao dever de restituição, conclui-se que o recurso não deve ser conhecido, nessa extensão, por ausência de dialeticidade recursal.*
> *Ante o exposto, acolho a preliminar de não conhecimento parcial do recurso, pelo que o inadmito na parte relativa à revisão contratual e à repetição do indébito.* (e-STJ, fls. 633)

Ressalte-se que a própria previsão constitucional do recurso especial exige que a matéria federal tenha sido efetivamente decidida em única ou última instância pelo Tribunal, não sendo suficiente a mera indicação, pela parte, de dispositivos legais tidos por violados.

É imprescindível que tenha sido emitido juízo de valor sobre os preceitos indicados como violados, o que não ocorreu na hipótese examinada, mesmo após a oposição de embargos de declaração.

Assim, em virtude da falta de prequestionamento, não há como ser analisada a tese trazida no recurso especial quanto à revisão do contrato e à repetição em dobro.

Dessa forma, quanto ao ponto, incide a Súmula n.º 211 do STJ.

(3) Do atraso na entrega da obra

FLECHE e GERO também sustentaram contrariedade aos arts. 9º e 18, V, da Lei n.º 6.766/1979, defendendo que não houve atraso na conclusão das obras.

Documento eletrônico VDA59144287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:44
Código de Controle do Documento: 897133b5-f7b0-4820-8a3a-a8a5f84b9ee8

Sobre o tema, o TJMG consignou que houve o atraso na entrega da obra, conforme transcrição a seguir:

> *Verifica-se, portanto , que a parte apelante não se desincumbiu do ônus que lhe competia, nos termos do art. 373, II do CPC/2015, porquanto, tendo sido o contrato firmado em 11/12/2010, o prazo para entrega do empreendimento se exauriu em 11/12/2012, já que o prazo pactuado para conclusão das obras era de 24 meses (doc. de ordem n. 5, cláusula 2.1.3) e, mesmo se considerado o prazo quadrienal previsto no art. 9º da Lei nº 9.766/79, o estado de inadimplemento relativo (mora) se manteria, pois teria se esgotado em 11/12/2014 e a distribuição da petição inicial se deu em 17/07/2015, quando ainda não concluídas as obras..*

Assim, rever as conclusões quanto ao atraso na entrega da obra demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de GLAUBER, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59144287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:44
Código de Controle do Documento: 897133b5-f7b0-4820-8a3a-a8a5f84b9ee8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.130.490 / MG

Número Registro: 2025/0486285-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01742072920158130223 10000233435775004 1742072920158130223

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: FLECHE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: AIRES VIGO - MG129542
AGRAVANTE	: GERO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	: AIRES VIGO - SP084934
	AIRES VIGO - MG129542
	ISABELA LESSEM MODA - SP525151
AGRAVADO	: GLAUBER FERMINO GARCIA
ADVOGADOS	: ROMULO FERNANDO NOVAIS FONTES - MG108287
	JOSE FRANCISCO DE ANDRADE - MG045126

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

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

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

Documento eletrônico VDA59392293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:00:12
Código de Controle do Documento: 7f59e1d3-4ad2-437e-a263-e9204ede338a

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:00:12
Código de Controle do Documento: 7f59e1d3-4ad2-437e-a263-e9204ede338a