



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133217 - RS (2025/0487610-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JOSE ROGERIO ROSA
AGRAVANTE : MARLENE GOMES DA SILVA ROSA
ADVOGADA : ALESANDRA CRUZ SOARES - PR068187
AGRAVADO : LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
AGRAVADO : PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
LAURA VITAL FIUZA - PR049171

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JUÍZO. AUSÊNCIA DE USO DE PROVA INDEVIDA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 282/STF. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR RECONHECIDOS NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO. DANO MORAL AFASTADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, uma vez que é o destinatário da prova, sendo livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

2. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova.

3. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal.

4. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a prorrogação da entrega do imóvel em razão da ação civil pública configurou fato fortuito ou força maior, motivo pelo qual não ocorreu ato ilícito.

5. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ocorrência de ato ilícito demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Assim, fica afastado o direito à indenização por dano moral, uma vez que não subsiste fundamento para condenação da recorrida a pagar indenização nesse sentido, justamente por ter sido afastada conduta antijurídica diante do caso fortuito e força maior no atraso da entrega da obra.

7. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133217 - RS(2025/0487610-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE ROGERIO ROSA
AGRAVANTE : MARLENE GOMES DA SILVA ROSA
ADVOGADA : ALESANDRA CRUZ SOARES - PR068187
AGRAVADO : LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A
AGRAVADO : PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831
LAURA VITAL FIUZA - PR049171

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JUÍZO. AUSÊNCIA DE USO DE PROVA INDEVIDA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 282/STF . ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR RECONHECIDOS NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO. DANO MORAL AFASTADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, uma vez que é o destinatário da prova, sendo livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

2. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova.

3. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal.

4. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a prorrogação da entrega do imóvel em razão da ação civil pública configurou fato fortuito ou força maior, motivo pelo qual não ocorreu ato ilícito.

5. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ocorrência de ato ilícito demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Assim, fica afastado o direito à indenização por dano moral, uma vez que não subsiste fundamento para condenação da recorrida a pagar indenização nesse sentido, justamente por ter sido afastada conduta antijurídica diante do caso fortuito e força maior no atraso da entrega da obra.
7. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **JOSÉ ROGÉRIO ROSA** e **MARLENE GOMES DA SILVA ROSA** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado (fls. 1141-1142):

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. JUROS DE OBRA. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. MULTA CONTRATUAL. RECURSOS DE APELAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de procedimento comum objetivando: a) a rescisão contratual; b) a devolução dos juros de obra; c) lucros cessantes; d) multas contratuais; e) danos morais. Sentença de parcial procedência condenou as rés à devolução dos juros de obra pagos após o prazo de conclusão da construção e danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Questões em discussão: (i) cerceamento de defesa; (ii) existência de atraso na entrega da obra, considerando o prazo de tolerância; (iii) rescisão contratual (iv) pagamento indevidos de juros de obra (v) responsabilidade pelos lucros cessantes; (vi) existência de danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Sendo a parte intimada nos autos do processo da petição que disponibiliza as chaves, não há cerceamento de defesa na não oportunização de prova oral para avaliar a questão;

4. O prazo de tolerância de 180 dias, previsto contratualmente, é válido e computado no prazo total da obra, conforme jurisprudência consolidada do STJ (Tema 996), se comprovado caso fortuito ou força maior apto a afastar a responsabilidade das rés pelo atraso verificado;

5. O princípio do adimplemento substancial afasta a resolução do negócio jurídico quando o seu cumprimento ocorrer de modo substancial, isto é, se a parte inadimplida for ínfima em comparação à totalidade do objeto pactuado.

6. Os danos morais por atraso na entrega de imóvel, presumíveis in re ipsa, somente se caracterizam quando tal demora perdurar por mais de seis meses após a data estipulada para essa finalidade nos contratos de compromisso de compra e venda e de financiamento, não se confundindo com a tolerância de cento e oitenta dias inserida em muitos desses contratos;

7. A incorporadora/construtora deve arcar com a devolução dos juros de obra juntamente com a Caixa Econômica Federal, já que deu causa ao atraso na conclusão do empreendimento imobiliário, possibilitando a indevida cobrança no período posterior ao prazo de construção da unidade habitacional fixado na avença;

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso da autora parcialmente provimento e recurso da ré conhecido em parte para ser totalmente provido."

Os embargos de declaração opostos pelo recorrido foram providos para sanar contradição sem modificação do julgado (fls. 1255-1258).

Em seu recurso especial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 5º, LV, da Constituição Federal; art. 373 do Código de Processo Civil. Sustentam que houve cerceamento de defesa pela negativa de prova oral e ausência de redistribuição motivada do ônus probatório, o que teria prejudicado o contraditório e a ampla defesa no caso concreto, por não conseguir produzir as provas pretendidas.

(ii) Violação ao Tema 996 do STJ. Asseveram que a prorrogação por caso fortuito judicial teria sido aplicada sem cumprir os requisitos contratuais de tolerância (análise técnica e autorização da Caixa), de modo que o atraso não teria sido justificável.

(iii) arts. 369, 371, 434 e 435, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Sustentam que houve utilização de prova inexistente e inovação recursal quanto à repactuação do prazo, sem comprovação documental válida e sem contraditório, em afronta às regras de instrução e preclusão probatória.

(iv) art. 335 do Código Civil. Narram que a purgação da mora pela simples manifestação de “disponibilização das chaves” teria sido indevidamente reconhecida, quando seria necessária consignação efetiva das chaves ou oferta direta ao adquirente para caracterizar a disponibilização da posse.

(v) art. 14, *caput* e § 3º, I e II; arts. 30, 35 e 39, VIII, do Código de Defesa do Consumidor. Sustentam ter sido afastada a aplicação do regime consumerista e da responsabilidade objetiva do fornecedor, privilegiando indevidamente o art. 393 do Código Civil na relação de consumo. Asseveram que a excludente de “culpa exclusiva de terceiro” não se teria configurado, já que a suspensão judicial decorreria de irregularidades ligadas à atividade das fornecedoras (fortuito interno), não afastando a responsabilidade.

(vi) arts. 189 e 927 do Código Civil. Sustentam que o afastamento da indenização por danos morais teria desconsiderado a ocorrência de ato ilícito e o dever de reparar o dano, inclusive independentemente de culpa nas hipóteses legais, em razão do atraso e seus efeitos.

Contrarrazões às fls. 1270-1298.

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

Contraminuta às fls. 1330-1346.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de resolução contratual com indenização. Os autores José Rogério Rosa e Marlene Gomes da Silva Rosa, ora recorrentes, alegaram atraso na entrega do imóvel e irregularidades ambientais que levaram à paralisação das obras por decisão liminar em ação civil pública, bem como quebra de confiança e cobrança indevida de “juros de obra”. Propuseram ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais e morais, com

pedido de tutela provisória para suspender cobranças, aplicação do Código de Defesa do Consumidor, inversão do ônus da prova e devolução de valores pagos, além de pleitos subsidiários relativos a cláusulas abusivas e cláusula penal.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando solidariamente CEF e X11/LYX a restituir os “juros de obra” pagos após 14/12/2020 e condenando X11/LYX ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais, afastando a rescisão contratual por entender caracterizado o adimplemento substancial e a improcedência do distrato, bem como distribuindo honorários conforme sucumbência recíproca (fls. 987-1000).

No acórdão, a 12ª Turma aplicou a cláusula de tolerância de 180 dias em razão de fortuito judicial, reconheceu a disponibilização das chaves e julgou totalmente improcedente a ação, afastando a devolução dos “juros de obra” e a indenização por danos morais, mantendo apenas a solidariedade da CEF sem efeitos práticos; nos embargos de declaração, sanou contradição entre fundamentação e dispositivo e reafirmou a subsistência da liminar de primeiro grau até o trânsito em julgado (fls. 1131-1140 e 1255-1260).

Inicialmente, cumpre ressaltar que o recurso especial não constitui via adequada para o exame de temas constitucionais, sob pena de usurpação da competência do STF. Dessa forma, não se conhece da alegada violação aos arts. 5º, LV, da Constituição Federal.

Quanto à alegada violação aos arts. 373; 369; 371; 434; 435, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil, acerca da tese de cerceamento de defesa e uso indevido de documento, o Tribunal de origem assim se manifestou:

"Compulsando brevemente os autos e os fundamentos da sentença, verifica-se que restou considerada disponibilização das chaves no curso da ação, em 09/2021, ato do qual a parte foi intimada, do que a questão confunde-se com o mérito e não denota, de pronto, cerceamento de defesa quanto a este ponto ou qualquer outro, já que se trata de questão a ser aferida em sede de análise documental.

Especificamente quanto às provas documentais, a parte autora alega cerceamento de defesa decorrente da admissão da juntada extemporânea de documentos pela parte ré sem sua intimação tempestiva para manifestação.

Os documentos juntados com a petição do evento 153, PET1 dizem respeito à repactuação dos prazos das obras feita pela construtora com a CEF, após avaliação técnica da engenharia, diante da existência de caso fortuito e força maior (decisão judicial paralisação obra e pandemia do COVID- 19) para 48 meses (cláusula 2.2), motivo pelo qual pleiteia a aplicação do prazo adicional de 6 meses.

Sobre a documentação, o MM Juízo de primeiro grau decretou que "Como tal termo já é de conhecimento geral e mencionado exaustivamente nas sentenças que esta Vara publicou nos últimos meses, deixo de intimar a parte contrária para manifestação".

Considerando que a sentença não aplicou a cláusula de tolerância, não houve cerceamento de defesa. Quanto à utilização de tais documentos por este Regional, o cerceamento também não ocorrerá, conforme se verá a seguir." (fls. 1131-1132)

Posto isso, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de que, à luz do princípio do livre convencimento motivado, cabe ao julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indeferir a produção de provas que entende impertinente, o que não configura cerceamento de defesa.

A propósito, os seguintes precedentes nesse sentido:

BANCÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. JUROS REMUNERATÓRIOS. ÍNDOLE ABUSIVA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ . MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015. AFASTAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere o pedido de produção de outras provas. Cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias, motivadamente.

2. No caso, o Tribunal a quo concluiu pelo caráter abusivo dos juros remuneratórios pactuados, considerando que excederam, de forma exorbitante, a taxa média de mercado. Nesse contexto, observa-se que a controvérsia foi decidida em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. A multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC somente é aplicável nas hipóteses em que se constata intenção manifestamente protelatória na oposição dos embargos de declaração, situação não verificada no caso.

4. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

(AREsp n. 2.936.881/RS, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO COMERCIAL. CONTROVÉRSIA SOBRE A DEVOLUÇÃO DE PRODUTOS. PERÍCIA JUDICIAL CONFIRMADA PELO MAGISTRADO. PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS COMPLEMENTARES. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO. JUROS DE MORA SOBRE O DÉBITO JUDICIAL. TAXA SELIC. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, "[a] taxa de juros moratórios a que se refere o art. 406 do Código Civil de 2002 é a SELIC" (AgInt no REsp 1.717.052/AL, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe de 08/03/2019).

3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.812.921/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023)

Assim, constata-se que na decisão agravada não houve violação aos dispositivos legais invocados, uma vez que o Tribuna de origem, fundamentadamente, indeferiu a produção probatória requerida pelo recorrente, por entender não ser o caso de incumbência que lhe cabe.

No mesmo sentido, deu valor probatório aos documentos, diante do acervo fático dos autos. Nesse sentido, não há que se falar em uso indevido do documento, até porque o fundamento do Juízo não se pautou em um único documento, sendo acolhidas as alegações da recorrida com base em todas as provas dos autos.

No que tange à alegada violação ao art. art. 335 do Código Civil e arts. 14, *caput* e § 3º, I e II; 30, 35 e 39, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, verifica-se que o conteúdo normativo do dispositivo invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco foi alvo dos embargos declaratórios opostos, para sanar eventual omissão. Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (...)

4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA. (...)

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF. (...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, j. 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025)

Por fim, quanto à alegada violação dos art. 189 e 927 do CC, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a prorrogação da entrega do imóvel em razão da ação civil pública configurou fato fortuito ou força maior, motivo pelo qual não ocorreu ato ilícito.

Nesse sentido, assim se extrai do acórdão:

"O caso dos autos envolve situação peculiar, uma vez que as obras do Condomínio Residencial Califórnia foram paralisadas por determinação judicial proferida pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Largo/PR nos autos da Ação Civil Pública nº 0010482-44.2019.8.16.0026, e m 30/09/2019

(evento 41, DESP2). Tal suspensão perdurou até 15/10/2020, quando a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná determinou a retomada das obras em decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0050257-47.2019.8.16.0000 (evento 41, ACOR4).

Tal suspensão perdurou, portanto, por um ano e quinze dias.

[...]

Isso não significa, contudo, que os mutuários permanecerão responsáveis pelo pagamento dos "juros de obra" durante todo o período de prorrogação, qualquer que seja a sua duração. Conforme disposto em tópico anterior deste Voto, a cláusula de tolerância de cento e oitenta dias ("4.9") estabelecida pelo contrato de financiamento deve ser observada, de modo a ser esse o prazo máximo pelo qual os "juros de obra" poderão continuar sendo cobrados dos adquirentes em razão do caso fortuito que ora se reconhece. Constatado o pagamento de "juros de obra" após esse período, os valores correspondentes devem ser restituídos.

O período de atraso posterior ao decurso do prazo de tolerância, por sua vez, acarreta aos mutuários o direito a receber indenização por danos emergentes/lucros cessantes desde a data em que caracterizar a mora até a efetiva entrega das chaves da unidade habitacional, consoante se disporá em tópico subsequente deste Voto.

Feitas essas considerações, cabe registrar que a construtora e a incorporadora requereram sem êxito a aplicação da cláusula de tolerância em primeiro grau, constatação da qual a parte autora foi devidamente intimada. Improcedente o pleito postulam, em seu apelo, a prorrogação do prazo de construção por 180 dias, pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, independentemente de comprovação.

Essa prorrogação está de acordo com a ocorrência do caso fortuito ou de força maior consistente na medida liminar antes referida, que suspendeu as obras por aproximadamente 1 ano. Por conseguinte, tem-se que o prazo para conclusão das obras, "in casu", deve ser fixado em 01/04/2021 (6 meses após o prazo inicial programado)." (fls. 1131-1140)

A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a existência ou não de ato ilícito, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Assim, fica afastado o direito à indenização por dano moral, uma vez que não subsiste fundamento para condenação da recorrida a pagar indenização nesse sentido, justamente por ter sido afastada conduta antijurídica diante do caso fortuito e força maior no atraso da entrega da obra.

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*.

Desse modo, ante a ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos do *decisum* recorrido, subsiste inalterado o entendimento nele firmado, não merecendo prosperar, portanto, o presente recurso.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual prévia concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.133.217 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0487610-0

Número de Origem:
50164122020204047000

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE ROGERIO ROSA

AGRAVANTE : MARLENE GOMES DA SILVA ROSA

ADVOGADA : ALESANDRA CRUZ SOARES - PR068187

AGRAVADO : LYX PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/A

AGRAVADO : PROJETO RESIDENCIAL X11 SPE LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831

LAURA VITAL FIUZA - PR049171

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026