



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3142047 - RJ (2025/0500900-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : VIRTU RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : QUEIROZ GALVÃO RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES- RJ107088
YASMIM FERRO ALVES- RJ218621
AGRAVADO : MICHELLE CAMACHO PRADO
OUTRO NOME : MICHELLE DA SILVA CAMACHO
ADVOGADO : VINICIUS BRAGA PRADO- RJ150291

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Ação declaratória de rescisão contratual c/c reparação de danos materiais e compensação por danos morais.
2. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3142047 - RJ(2025/0500900-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : VIRTU RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : QUEIROZ GALVÃO RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621
AGRAVADO : MICHELLE CAMACHO PRADO
OUTRO NOME : MICHELLE DA SILVA CAMACHO
ADVOGADO : VINICIUS BRAGA PRADO - RJ150291

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Ação declaratória de rescisão contratual c/c reparação de danos materiais e compensação por danos morais.
2. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por VIRTU RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL, contra decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Ação: declaratória de rescisão contratual c/c reparação de danos materiais e compensação por danos morais movida por MICHELLE CAMACHO PRADO em face de VIRTU RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL, em razão de atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda.

Sentença: julgou parcialmente procedente para condenar a requerida a restituir à autora os valores de R\$ 140.277,59 (cento e quarenta mil, duzentos e

setenta e sete reais e cinquenta e nove centavos) e R\$ 20.001,59 (vinte mil e um reais e cinquenta e nove centavos) e ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de danos morais, acrescidos de correção monetária e juros de mora.

Acórdão: negou provimento às apelações interpostas pela parte agravante e agravada, nos termos da seguinte ementa:

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. CLAÚSULA DE TOLERÂNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. INCONFORMISMO DA RÉ E DA AUTORA.

1. Inequívoco descumprimento contratual por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor. Conclusão da unidade prevista para outubro de 2018. Entrega somente em julho de 2019. Termo aditivo que fere o princípio da boa-fé objetiva que deve imperar nas relações negociais. Art. 422 do CDC. Ampliação do prazo, sob alegação de alteração do piso originalmente previsto, sem expressamente constar do referido aditivo, a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias a esse novo prazo decorrente

2. Resolução do negócio, motivada pelo inadimplemento da obrigação de entrega do imóvel no prazo convencionado, já incluído o prazo de tolerância, e não por parte da adquirente que se encontrava em dia com suas obrigações pecuniárias, fato que não foi impugnado pela ré.

3. Imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente. Aplicação da Súmula 543 do STJ. Inaplicável a pretendida retenção no percentual de 25% com fundamento.

4. Contrato de compra e venda de unidades imobiliárias anterior à Lei nº 13.786/2018. Juros de mora a partir da citação, segundo regra prevista no art. 405, do Código Civil. Inaplicabilidade de incidência após trânsito em julgado (Tema 1.002, pelo STJ). Rescisão ocorre por culpa exclusiva da vendedora do bem imóvel.

5. Risco do empreendimento imobiliários. Fortuito interno, que em regra, induz ao dever de indenizar. Súmula nº 94, da alteração mencionada. 6. Dano moral configurado. Compensação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) não comporta modificação.

7. Comissão de corretagem. Licitude da transferência da obrigação de pagar a comissão ao comprador, desde que expressamente pactuada. Tema já apreciado pelo E. Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, no julgamento do Recurso Especial nº 1.599.511/SP. Previsão expressa na cláusula 24 do contrato. Sentença que se confirma. Recursos aos quais se nega provimento. (e-STJ fls. 507-508)

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso Especial: alega violação do art. 884 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta, em síntese, que o simples atraso na entrega do imóvel não se mostra suficiente para justificar a indenização por danos morais.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Agravo interno: o agravante refuta a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e afirma que o simples atraso na entrega do imóvel não se mostra suficiente para justificar a indenização por danos morais.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. DO REEXAME DE FATOS E PROVAS E DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Quanto à aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, essas merecem ser mantidas, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar como alterar o decidido pelo TJ/RJ não demandaria o reexame de fatos e provas.

2. Como exposto na decisão agravada, o TJ/RJ ao julgar o recurso interposto pela parte agravante assim decidiu (e-STJ fls. 512-515):

A narrativa autoral e os documentos trazidos aos autos, e pelo que se depreende do Quadro Resumo do Contrato de Promessa de Compra e Venda, comprovam a aquisição de imóvel em empreendimento desenvolvido pela ré, com conclusão da unidade prevista para outubro de 2018, existindo cláusula específica do contrato e facultando alteração do prazo de entrega das chaves para mais 180 dias, correspondente na entrega do imóvel para janeiro de 2019, prazo também não cumprido.

Consta ainda termo aditivo ao contrato original, estendendo o prazo para entrega do imóvel em função de alteração no tipo de piso a ser colocado no mesmo.

Contudo, infere-se que através do referido termo valeu-se a suplicada de um argumento que fere o princípio da boa-fé objetiva que deve imperar nas relações negociais, pretendendo, na verdade, ampliar o prazo sob alegação de alteração do piso originalmente previsto, sem sequer expressamente constar do referido aditivo, a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias a esse novo prazo decorrente da alteração mencionada.

Como bem observou a sentença, a tolerância de 180 dias se aplica ante a eventual ocorrência de fatores externos e inesperados no decorrer da realização da obra considerada como um todo, não sendo de se considerar o mesmo prazo para uma parte da obra, adicional, e indiferente às intempéries, como o é a colocação do piso de um imóvel.

Destarte, as mazelas relacionadas ao setor da construção civil estão associadas diretamente com o exercício do objeto social da parte ré, e ainda que não desejadas, individualizam circunstâncias inerentes ao negócio explorado.

Eventuais fatos que, segundo a ré teriam levado ao atraso na entrega do imóvel não são suficientes a elidir a imputação de sua responsabilidade, eis que reconhecidamente trata-se de fortuito interno, que em regra, induz ao dever de indenizar.

Assim, ultrapassado o prazo da entrega da unidade, a tempo e modo, tendo a autora expressamente manifestada por meio de notificação¹³ e email¹⁴ quanto seu interesse na resolução do contrato, mostra-se devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador.

Não logrou a ré fazer prova de fato comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora, ônus que lhe incumbia nos termos do art. 373, II do CPC.

[...]

No tocante ao dano moral, a fixação da compensação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) não comporta modificação, revelando-se adequada à espécie, ante o inequívoco desgaste do consumidor e a falta de tratamento extrajudicial adequado da demanda pela ré são fatores que justificam o reconhecimento dos danos morais e ultrapassa o mero aborrecimento, porquanto houve legítima frustração da expectativa dos autora.

3. Desse modo, rever tal entendimento, de fato, implicaria em reexame do acervo fático-probatório e na interpretação de cláusulas contratuais, o que é obstado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

II. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

4. Ademais, deve ser mantido o entendimento de que não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei.

5. Isso porque a Súmula 7/STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea “c”, do permissivo constitucional. Nesse sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 1041244/RJ, Quarta Turma, DJe de 22/11/2019; AgInt no AREsp n. 821.337/SP, Terceira Turma, DJe de 13/3/2017; e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, Terceira Turma, DJe de 21/11/2016.

6. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.142.047 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0500900-7

Número de Origem:

00220856620198190209 202524514840 220856620198190209

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIRTU RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : QUEIROZ GALVÃO RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
NOME

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621

AGRAVADO : MICHELLE CAMACHO PRADO

OUTRO : MICHELLE DA SILVA CAMACHO
NOME

ADVOGADO : VINICIUS BRAGA PRADO - RJ150291

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIRTU RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : QUEIROZ GALVÃO RIO 5 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
NOME

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
YASMIM FERRO ALVES - RJ218621

AGRAVADO : MICHELLE CAMACHO PRADO

: MICHELLE DA SILVA CAMACHO

OUTRO
NOME

ADVOGADO : VINICIUS BRAGA PRADO - RJ150291

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de junho de 2026