



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3162686 - GO(2026/0030000-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : WANDERSON TEIXEIRA DE OLINDA
ADVOGADO : LUZIA HELENA DE OLIVEIRA ALVES FRANÇA - GO039821

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROVA TÉCNICA. AUSÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7 DO STJ. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. ENTREGA DE OBRA. DESCARCTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DA NORMA CONSIDERADA VIOLADA. SÚMULA N. 284/STF. CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. COMPROVAÇÃO. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. LONGO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA (MAIS DE SETE ANOS). DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. Registre-se que *"o juiz é o destinatário da prova e, conforme o sistema de persuasão racional previsto no art. 371 do CPC, pode decidir*

motivadamente sobre os elementos necessários para a formação de seu convencimento, sendo livre para indeferir provas consideradas inúteis ou protelatórias"(AREsp n. 2.992.448/SP, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025).

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

5. A Corte de origem rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa por falta da prova técnica, ao reconhecer que referida prova era desnecessária para o deslinde da controvérsia. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

6. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato firmado pelas partes, entendeu que a rescisão da avença ocorreu por culpa da construtora recorrente. Entender de modo contrário exigiria, além de nova interpretação do ajuste celebrado, o reexame de matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

7. A exclusão da condenação da agravante aos encargos sucumbenciais – com fundamento no princípio da causalidade – também esbarra na Súmula n. 7/STJ. O pedido de inversão da responsabilidade pela quitação das verbas de sucumbência, à luz do princípio da causalidade, exigiria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.

8. *"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor"*(Súmula n. 543/STJ). Sendo a situação dos autos idêntica, aplica-se a Súmula n. 83/STJ.

9. Para a jurisprudência do STJ, *"o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial"*(REsp n. 1.995.077/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025).

10. O Tribunal de origem analisou as provas para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta, ante o longo atraso na entrega da obra (mais de sete anos), ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, inviável em recurso especial.

II. Dispositivo

11. Agravo nos próprios autos não provido.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3162686 - GO(2026/0030000-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : WANDERSON TEIXEIRA DE OLINDA
ADVOGADO : LUZIA HELENA DE OLIVEIRA ALVES FRANÇA - GO039821

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROVA TÉCNICA. AUSÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7 DO STJ. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. ENTREGA DE OBRA. DESCARCTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DA NORMA CONSIDERADA VIOLADA. SÚMULA N. 284/STF. CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. COMPROVAÇÃO. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. LONGO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA (MAIS DE SETE ANOS). DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS NÃO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. Registre-se que *"o juiz é o destinatário da prova e, conforme o sistema de persuasão racional previsto no art. 371 do CPC, pode decidir*

motivadamente sobre os elementos necessários para a formação de seu convencimento, sendo livre para indeferir provas consideradas inúteis ou protelatórias" (AREsp n. 2.992.448/SP, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025).

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

5. A Corte de origem rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa por falta da prova técnica, ao reconhecer que referida prova era desnecessária para o deslinde da controvérsia. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

6. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato firmado pelas partes, entendeu que a rescisão da avença ocorreu por culpa da construtora recorrente. Entender de modo contrário exigiria, além de nova interpretação do ajuste celebrado, o reexame de matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

7. A exclusão da condenação da agravante aos encargos sucumbenciais – com fundamento no princípio da causalidade – também esbarra na Súmula n. 7/STJ. O pedido de inversão da responsabilidade pela quitação das verbas de sucumbência, à luz do princípio da causalidade, exigiria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.

8. *"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor"* (Súmula n. 543/STJ). Sendo a situação dos autos idêntica, aplica-se a Súmula n. 83/STJ.

9. Para a jurisprudência do STJ, *"o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial"* (REsp n. 1.995.077/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025).

10. O Tribunal de origem analisou as provas para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta, ante o longo atraso na entrega da obra (mais de sete anos), ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, inviável em recurso especial.

II. Dispositivo

11. Agravo nos próprios autos não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação da Súmula n. 7/STJ (fls. 317-321).

O acórdão do TJGO traz a seguinte ementa (fls. 205-206):

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. MAJORAÇÃO DOS DANOS MORAIS. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível e recurso adesivo interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos de rescisão de contrato de compra e venda de unidade imobiliária, cumulada com restituição de valores pagos e declaratória de nulidade contratual. O autor alega atraso na entrega do imóvel e exigência de financiamento bancário exclusivo, enquanto a construtora alega cerceamento de defesa e ausência de culpa pelo atraso. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve cerceamento de defesa; (ii) determinar se a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva da construtora; (iii) definir se é devida a restituição integral dos valores pagos; (iv) verificar a ocorrência de danos morais; e (v) analisar a distribuição dos ônus sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não houve cerceamento de defesa, pois a prova pericial é desnecessária diante da revelia da construtora e da suficiência dos documentos juntados aos autos.

4. A relação negocial é regida pelo CDC e a Lei do Distrato, e a construtora não se desincumbiu de comprovar caso fortuito ou força maior que justificasse o atraso na entrega do imóvel.

5. A recuperação judicial da construtora não a exime de suas obrigações contratuais, nem constitui causa excludente de responsabilidade.

6. A rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva da construtora, sendo devida a restituição integral dos valores pagos pelo autor, sem retenções, conforme a Súmula 543 do STJ.

7. O descumprimento contratual Ultrapassa sete anos, gerando ao recorrido angústia, frustração e incerteza, sentimentos que claramente transcendem o mero aborrecimento inerente ao inadimplemento, caracterizando violação significativa aos direitos da personalidade.

8. O valor a ser arbitrado deve observar o método bifásico do STJ, considerando o bem jurídico lesado e os precedentes em casos semelhantes, bem como as particularidades do caso concreto.

IV. TESE

9. Tese de julgamento: "1. O julgamento antecipado do mérito é cabível quando não houver necessidade de produção de outras provas ou quando for aplicado o efeito da revelia. 2. A recuperação judicial não isenta a construtora de suas obrigações contratuais, tampouco constitui caso fortuito ou força maior apto a afastar sua responsabilidade pelo atraso na entrega da obra. 3. A rescisão contratual por culpa exclusiva da construtora gera o dever de restituir integralmente os valores pagos. 4. O valor da indenização por danos morais deve ser majorado quando não atender a proporcionalidade e a razoabilidade."

V. NORMAS E PRECEDENTES CITADOS

10. Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º e 3º; CPC, arts. 85, 344,

355 e 487; CC/2002, art. 393. 11.

Jurisprudência relevante: STJ, Súmula 543; TJGO, AC nº 5400998-03.2018.8.09.0051; TJGO, AC nº 5615618-60.2023.8.09.0051; TJGO, AC nº 5480877- 93.2017.8.09.0051. TJGO, AC nº 5075172-91.2023.8.09.0174; TJGO, AC nº 5636946- 02.2022.8.09.0174; TJGO, AC nº 5265548-20.2020.8.09.0051; TJGO, AC nº 5297646- 63.2017.8.09.0051. VI. DISPOSITIVO Apelação cível conhecida e desprovida. Recurso adesivo conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 235-242).

No recurso especial (fls. 245-270), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, a recorrente aduziu ofensa:

(i) aos arts. 5º, LV, da CF e 464 do CPC/2015, argumentando existir cerceamento de defesa, por falta da prova pericial, e

(ii) ao art. 395 do CC/2002, defendendo que *"a retenção de parcela no montante de 23% (vinte e três por cento) nada mais é que o correspondente ao cobrimento de despesas de serviços que a recorrida já usufruiu, ou seja, para que chegassem ao fechamento do contrato utilizaram da publicidade, dos serviços administrativos, dentre outros serviços. Deste modo, caso ocorresse o cumprimento contratual, tal taxa seria diluída nas parcelas a serem adimplidas, o que por ocorrência da rescisão deverá ser antecipado, mas não retirado dos recorridos"* (fl. 256),

(iii) ao art. 186 do CC/2002, visto que o mero atraso na entrega da obra não justificaria sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais, e

(iv) ao art. 85, § 10, do CPC/2015, alegando, com base no princípio da causalidade, que a parte recorrida deveria ser condenada a pagar encargos sucumbenciais.

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 308-313).

O agravo (fls. 326-339) afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 344-346).

É o relatório.

VOTO

Inviável a análise de ofensa a dispositivos constitucionais em sede de recurso especial, sob pena de usurpação da competência da Suprema Corte.

A propósito: *"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, prevista no artigo 102, III, da Constituição Federal de 1988"* (REsp n. 2.214.258/AL,

relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025).

Ao defender a tese de que a falta da prova técnica implicaria cerceamento de defesa, a parte recorrente alegou apenas afronta ao art. 464 do CPC/2015. Referido dispositivo de lei, isoladamente, não detém alcance normativo para tanto, pois não versa especificamente sobre o direito das partes à instrução processual.

Aplicável, desse modo, a Súmula n. 284/STF ao caso.

Incide também a Súmula n. 283/STF, porque a parte não rebateu os fundamentos de que (fl. 208):

(i) *"nos termos do art. 355, incisos I e II, do CPC, o julgamento antecipado do mérito é cabível quando não houver necessidade de produção de outras provas ou quando for aplicado o efeito da revelia e não houver requerimento de provas"*,

(ii) *a empresa "foi regularmente citada e deixou transcorrer em branco o prazo para contestação, restando configurada a revelia, com presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor, nos termos do art. 344 do CPC", e*

(iii) *"a perícia contábil requerida após a decretação da revelia se mostra desnecessária, uma vez que os valores pagos pelo autor constam de documentos juntados aos autos e não foram impugnados tempestivamente pela ré. Os percentuais de retenção pretendidos pela construtora também constam expressamente do instrumento contratual, dispensando a realização de perícia".*

Conforme orientação assente no STJ, *"o juiz é o destinatário da prova e, conforme o sistema de persuasão racional previsto no art. 371 do CPC, pode decidir motivadamente sobre os elementos necessários para a formação de seu convencimento, sendo livre para indeferir provas consideradas inúteis ou protelatórias"* (AREsp n. 2.992.448/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025).

Na mesma linha:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE PATO BRANCO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. SUPERMERCADO LOCALIZADO EM SHOPPING CENTER. COBERTURA SECURITÁRIA. PROVA PERICIAL. DEVER DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. PROVA DOCUMENTAL SUFICIENTE. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. RECURSO DE SOMPO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. SUPERMERCADO LOCALIZADO EM SHOPPING CENTER. COBERTURA SECURITÁRIA. INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA. ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA FÁTICA. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. APLICAÇÃO DO CDC. PESSOA JURÍDICA. DESTINATÁRIA FINAL. PRECEDENTES DO STJ. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. DEMONSTRAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA OU ECONÔMICA. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. PECULIARIDADES

DO CASO CONCRETO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

4. A realização de prova pericial é dispensável quando os documentos já juntados aos autos, como a proposta e a apólice de seguro, são suficientes para determinar a extensão da cobertura securitária contratada.

5. O indeferimento de provas adicionais, como expedição de ofícios, oitiva de testemunha e inspeção judicial, não caracteriza cerceamento de defesa quando o conjunto probatório existente é suficiente para o julgamento da causa, em conformidade com o princípio do livre convencimento motivado do juiz, nos termos dos arts. 370 e 371, ambos do CPC.

6. Qualquer outra análise acerca do alegado cerceamento de defesa, da forma como trazida no apelo nobre, seria impossível, tendo em conta o imprescindível reexame da prova, aqui obstada por força do óbice da Súmula n. 7 desta Corte.

[...]

11. Recurso especial da PATO BRANCO provido. Recurso especial da SOMPO conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.211.911/RO, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 23/12/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COISA JULGADA. INCOMPETÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022. INEXISTÊNCIA. DECISÃO SUPRESA. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. NÃO CONFIGURAÇÃO. ALEGAÇÕES RECURSAIS DEFICIENTES. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 371 DO CPC DE 2015. PERSUAÇÃO RACIONAL. CONVENCIMENTO MOTIVADO DO MAGISTRADO. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ARTS. 1.029, § 1º, DO CPC E 255, § 1º, DO RISTJ. MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

7. O magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade de sua produção, sendo soberano para formar seu convencimento e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional.

8. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ ao caso em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

[...]

12. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.144.143/MG, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE SEGURO. RECURSO ESPECIAL. PROVA. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO. AUSÊNCIA. TESE RECURSAL. DISPOSITIVO LEGAL. FALTA DE CARGA NORMATIVA. SÚMULA N. 284/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em ação de cobrança de seguro por invalidez permanente.

II. Razões de decidir

2. "O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento" (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

[...]

III. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.124.560/MT, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

A Corte de apelação rejeitou a tese de cerceamento de defesa, ao entender que a perícia solicitada era desnecessária, porque as circunstâncias do caso concreto, consideradas por ocasião do julgamento, indicaram que a prova documental era suficiente para o deslinde da controvérsia (fl. 208).

Dissentir das conclusões do acórdão impugnado para acolher a tese de insuficiência probatória demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

A fim de sustentar o direito de retenção de valores pagos na aquisição do imóvel, a parte recorrente apontou tão somente violação do art. 395 do CC/2002.

Ocorre que tal dispositivo legal, isoladamente, não possui o alcance normativo pretendido, porque nada dispõe a respeito das cláusulas penais, tampouco trata das consequências jurídicas da rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a aplicação da Súmula n. 284/STF.

A Justiça local reconheceu que houve o atraso injustificado na entrega da obra, sob os seguintes fundamentos (fls. 209-210):

15. A apelante alega que não teve culpa pelo atraso na entrega do imóvel, sustentando que está em recuperação judicial desde 07/12/2017 e que o plano homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial prorrogou o prazo de entrega do empreendimento "Ville Residence".

16. A recuperação judicial tem como objetivo possibilitar a reestruturação de empresas em crise econômico-financeira, sopesando tanto os interesses dos credores quanto a manutenção da empresa e toda a função social que exerce.

17. O artigo 49 da Lei 11.101/2005 dispõe acerca dos créditos que se submetem ao procedimento da recuperação judicial. No entanto, no caso

aqui analisado, não se discute a natureza do crédito e a sujeição ao pleito recuperacional, tampouco a concordância ao que restou decidido na Assembleia Geral de Credores.

18. Trata-se, em verdade, de análise de cláusula contratual, cujo desfecho acarretará a constituição de um crédito. Quanto a este, sim, caberá ao juízo universal, se for o caso, dirigir a controvérsia quanto à sua natureza e adoção aos efeitos da recuperação judicial.

19. Ademais, trata-se de obrigação decorrente de contrato bilateral, cuja contraprestação não foi totalmente cumprida, circunstância que autoriza o credor a suspender o cumprimento de sua obrigação ou promover a do contrato por inadimplemento da recuperanda.

20. Conforme se depreende dos autos, o contrato firmado entre as partes em 13/12/2014 estabeleceu, em sua Cláusula Segunda, que a conclusão da unidade habitacional ocorreria em 30/08/2017. A Cláusula Décima Primeira previa a possibilidade de prorrogação por 180 dias, o que estenderia o prazo até fevereiro de 2018.

21. Ocorre que, mesmo com a prorrogação contratual, o prazo não foi cumprido pela construtora, que ingressou com pedido de recuperação judicial em 07/12/2017, ou seja, já em mora quanto à entrega do imóvel.

22. Desse modo, a recuperação judicial não isenta a construtora de suas obrigações contratuais, tampouco constitui caso fortuito ou força maior apto a afastar sua responsabilidade pelo atraso na entrega da obra.

23. Cabe esclarecer, ainda, que o devedor só deixa de responder pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não houver por eles responsabilizado, nos termos do artigo 393 do Código de Processo Civil, ou seja, quando a ocorrência for imprevisível ou difícil de se prever.

24. Assim, somente seria possível afastar a culpa da construtora na ocorrência de caso fortuito externo ou força maior, onde os fatos imprevisíveis, inevitáveis e irresistíveis, são superiores a normal diligência e perícia que se pode razoavelmente esperar do indivíduo, ou seja, aqueles que ultrapassam a capacidade do homem de se prevenir contra um perigo não esperado.

25. No caso, infere-se dos autos que o caso se trata de fortuito interno, internamente ligado aos riscos inerentes a atividade que desenvolve, o que afasta a existência de força maior e não exime a construtora de sua responsabilidade.

[...]

27. Portanto, considerando que a recuperação judicial decorre de fatores internos à gestão da empresa, não pode o consumidor — parte alheia à condução administrativa da ré — arcar com os prejuízos oriundos de sua crise financeira. É inadmissível que a desorganização econômica da empresa em recuperação repercuta negativamente na esfera jurídica do consumidor, impondo-lhe danos pelos quais não deu causa.

Não tendo a parte impugnado o conteúdo normativo do art. 393 do CC/2002, que justificou ser mantido o reconhecimento sobre o inadimplemento da parte recorrente, é aplicável a Súmula n. 283/STF.

Não há como ultrapassar as conclusões do acórdão impugnado, para admitir a existência de caso fortuito ou de força maior, considerando justificado o atraso na entrega do empreendimento e, por consequência, excluir o dever da parte recorrente

de indenizar a parte recorrida. Isso porque, para tanto, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Com efeito, aplicadas as disposições do CDC, os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor".

Nesse aspecto:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. VALORES PAGOS. RETENÇÃO INDEVIDA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. DANO MORAL. ABALO PSÍQUICO CONCRETO. INEXISTÊNCIA. PEDIDO IMPROCEDENTE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Resolvida a promessa de compra e venda por culpa do promitente-vendedor, impõe-se a restituição integral e imediata dos valores pagos pelo adquirente, inclusive dos valores relativos à comissão de corretagem (Súmula n. 531 do STJ).

[...]

4. Agravo conhecido para conhecer e dar parcial provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.934.253/AM, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

[...]

III. Razões de decidir

4. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) estabelece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que integram a mesma cadeia de consumo, sendo aplicável ao caso, conforme interpretação do tribunal de origem. A exclusão de responsabilidade prevista no contrato é limitada à obrigação específica de outorgar a escritura definitiva, não abrangendo o atraso na entrega da obra.

5. A cláusula contratual que prevê retenção de valores pagos pelos consumidores não se aplica à hipótese de rescisão por culpa do promitente vendedor, conforme jurisprudência consolidada do STJ (Súmula 543). É devida a restituição integral das parcelas pagas pelos consumidores.

[...]

IV. Dispositivo e tese

8. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido.

(AREsp n. 2.696.915/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

Logo, diante do inadimplemento contratual imputável à empresa recorrente, o acórdão recorrido, ao manter a condenação de devolução integral dos valores pagos pela parte recorrida (fls. 210-211), decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior.

Inafastável, dessa maneira, a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Para a jurisprudência do STJ, *"o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial"* (REsp n. 1.995.077/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025).

Com o mesmo entendimento:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que houve atraso de mais de 3 (três) anos para a entrega de imóvel e realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no imóvel, impedindo a imissão na posse.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.453.064/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. ENTREGA DE OBRA. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

[...]

2. O mero inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Nada

obstante, se se trata de longo período de atraso, como no caso de mais de dois anos, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

3. Agravo interno provido em parte para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.356.797/BA, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR. INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO NÃO CONCLUÍDA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA Nº 283 DO STF. INDEFERIMENTO DE PROVA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. JUROS DE MORA. PREVISÃO CONTRATUAL. AFASTAMENTO DA SELIC. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283 DO STF. DANOS MORAIS. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O ARBITRAMENTO. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, mas o atraso na entrega por longo período pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

[...]

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.073.085/MG, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO DEMASIADAMENTE LONGO E INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 7/STJ.

[...]

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas o excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial. Precedentes.

3. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

Agravo improvido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.205.837/RJ, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, reconheceu que o longo atraso na entrega do empreendimento imobiliário (mais de sete anos) consistiu em situação que ultrapassou o mero dissabor e provocou

abalos morais na parte contrária, razão pela qual admitiu a incidência de indenização sob esse título (fl. 211).

Rever o entendimento da Corte local, quanto às circunstâncias específicas que originaram os danos morais, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Inalterada tal premissa fática, verifica-se que o aresto impugnado está conforme a jurisprudência assente nesta Corte Superior, motivo por que incide, mais uma vez, no caso a Súmula n. 83/STJ.

A Justiça local, após examinar as provas dos autos, reconheceu existir inadimplemento injustificado da recorrente, fato que compeliu a contraparte ao acionamento do Poder Judiciário para ser indenizada pelo atraso na entrega das chaves e para reaver os valores pagos na aquisição imobiliária. Assim, o pedido de inversão da responsabilidade pela quitação das verbas de sucumbência, à luz do princípio da causalidade, exigiria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.

Assim, excluir a condenação da agravante aos encargos sucumbenciais – com fundamento no princípio da causalidade – também esbarra na Súmula n. 7/STJ.

A esse respeito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEDIDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE VALORIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. PRETENSÃO DE REDISCUTIR A DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. VALOR QUE NÃO SE AFIGURA EXCESSIVO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

5. "Revisar a conclusão do Tribunal de origem acerca da distribuição dos ônus da sucumbenciais, feita com base no princípio da causalidade, encontra óbice na Súmula n. 7/STJ" (AgInt no AREsp 2.189.349/SP, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022).

[...]

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.460.555/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 9/12/2024, DJEN de 19/12/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. ADITAMENTO. TEMPESTIVIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. DISTRIBUIÇÃO. SÚMULAS N. 7, 83 E 211 DO STJ E 283 E 284 DO STF. MULTA DO ART. 1026, § 2º, DO CPC. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

4. "A análise da pretensão recursal sobre a distribuição do ônus da sucumbência, aplicação do princípio da causalidade e o valor dos honorários advocatícios demanda o reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável nesta via especial, ante o teor da Súmula 7/STJ" (AgInt no AREsp n. 1.254.829/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 30/9/2019).

[...]

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.656.159/DF, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024.)

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.162.686 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0030000-9

Número de Origem:

551257340 55125734020238090051

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

AGRAVADO : WANDERSON TEIXEIRA DE OLINDA

ADVOGADO : LUZIA HELENA DE OLIVEIRA ALVES FRANÇA - GO039821

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026

