SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3170573 - RJ (2026/0037698-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	BRUNO DE SOUZA MURAD
AGRAVADO	:	RAPHAEL DE SOUZA MURAD
ADVOGADOS	:	RAPHAEL DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ118433
		BRUNO DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ135157
AGRAVADO	:	HOUSE VENDAS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADA	:	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA N. 7/STJ AFASTADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial com fundamento na incidência da Súmula n. 7/STJ, em demanda oriunda de relação contratual de promessa de compra e venda de imóvel, envolvendo condenação por lucros cessantes em razão de atraso substancial na entrega da unidade.

2. O acórdão recorrido assentou a mora do promitente vendedor e a frustração de uso na data aprazada, adotando como parâmetro indenizatório o valor locatício de imóvel assemelhado.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA59640731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:40:32
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e4964354-a458-44e8-a9a3-784d0561330c

3. A questão em discussão consiste em saber se a incidência da Súmula n. 7/STJ deve ser afastada no presente caso e se o recurso especial reúne condições de conhecimento e provimento.
III. Razões de decidir
4. As premissas fáticas foram expressamente fixadas pelo tribunal de origem (mora do promitente vendedor e frustração de uso), o que afasta a incidência da Súmula n. 7/STJ.
5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.
6. Estando o acórdão recorrido conforme esse entendimento, incide o óbice da Súmula n. 83/STJ para obstar o conhecimento do recurso especial.
IV. Dispositivo
7. Agravo interno provido para afastar a incidência da Súmula n. 7/STJ. Recurso especial não conhecido por aplicação da Súmula n. 83/STJ.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA59640731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:40:32
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e4964354-a458-44e8-a9a3-784d0561330c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3170573 - RJ (2026/0037698-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	:	BRUNO DE SOUZA MURAD
AGRAVADO	:	RAPHAEL DE SOUZA MURAD
ADVOGADOS	:	RAPHAEL DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ118433
		BRUNO DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ135157
AGRAVADO	:	HOUSE VENDAS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADA	:	DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA N. 7/STJ AFASTADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial com fundamento na incidência da Súmula n. 7/STJ, em demanda oriunda de relação contratual de promessa de compra e venda de imóvel, envolvendo condenação por lucros cessantes em razão de atraso substancial na entrega da unidade.

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

2. O acórdão recorrido assentou a mora do promitente vendedor e a frustração de uso na data aprazada, adotando como parâmetro indenizatório o valor locatício de imóvel assemelhado.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a incidência da Súmula n. 7/STJ deve ser afastada no presente caso e se o recurso especial reúne condições de conhecimento e provimento.

III. Razões de decidir

4. As premissas fáticas foram expressamente fixadas pelo tribunal de origem (mora do promitente vendedor e frustração de uso), o que afasta a incidência da Súmula n. 7/STJ.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

6. Estando o acórdão recorrido conforme esse entendimento, incide o óbice da Súmula n. 83/STJ para obstar o conhecimento do recurso especial.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno provido para afastar a incidência da Súmula n. 7/STJ. Recurso especial não conhecido por aplicação da Súmula n. 83/STJ.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 32 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e João Fortes Engenharia S/A contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial com fundamento no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Segundo a parte agravante, mostra-se desnecessária a incursão na seara fático-probatória para concluir-se ter havido a apontada ofensa ao artigo 402 do CC. Sustenta que o alegado dano, objeto do pedido de lucros cessantes, mostra-se puramente hipotético e não respeita o requisito da razoabilidade previsto pelo art. 402 do CC.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A decisão agravada se fundamentou nos seguintes termos:

> *Trata-se de Agravo interposto por JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. contra a inadmissão de seu recurso especial, argumentando que a decisão (i) incorreu em óbice indevido por supor necessidade de reexame fático-probatório e de cláusulas contratuais; (ii) deixou de enfrentar violação direta ao artigo 402 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), ao admitir lucros cessantes presumidos sem prova do dano; (iii) apresentou fundamentação genérica e insuficiente à luz do artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, por invocar óbices sem demonstrar sua pertinência ao caso concreto (e-STJ, fls. 1134/1140).*
>
> *Por sua vez, o Agravo oferecido por BRUNO DE SOUZA MURAD e RAPHAEL DE SOUZA MURAD aduz que a decisão de não admissibilidade (i) equivocou-se ao aplicar o Tema nº 1.076/STJ e o Tema nº 1.255/STF, pois o caso não envolve Fazenda Pública; (ii) contrariou os artigos 85, §§ 2º e 8º, da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil), ao fixar honorários sucumbenciais em 10% sobre o valor atualizado da causa, quando haveria base líquida na condenação; (iii) desconsiderou precedentes que autorizam, em hipóteses de exclusão parcial de litisconsorte, a fixação proporcional em patamar inferior ao mínimo de 10% (e-STJ, fls. 1224/1230).*
>
> *Foram oferecidas contraminutas.*
>
> *É o relatório.*
>
> *Os agravos são tempestivos, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil, encontram-se formalmente em ordem e impugnaram específica e suficientemente os óbices invocados pelas decisões de inadmissibilidade na origem. Razão pela qual passo ao exame dos recursos especiais tirados contra o acórdão recorrido assim ementado (e-STJ, fls. 735/737):*
>
> > *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÕES. RECONHECIMENTO. VÍCIO A SANAR. EFEITO INFRINGENTE. POSSIBILIDADE. Admite-se o efeito modificativo da declaração integrativo-retificadora, quando se trate de consequência lógica do saneamento do vício ensejador da embargabilidade. EXCLUSÃO DE LITISCONSORTE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. HONORÁRIOS. A extinção parcial do feito em relação a um dos réus, por reconhecimento de sua ilegitimidade passiva ad causam, acarreta a condenação dos autores ao pagamento de honorários de sucumbência, calculados sobre o valor da causa. TAXA DE LIGAÇÕES DEFINITIVAS. LICITUDE. CLÁUSULA CONTRATUAL NÃO ABRANGIDA PELA SÚMULA Nº 351-TJRJ. O art. 51 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações) fornece fundamento jurídico à cobrança, pelo incorporador, de taxa para custear as ligações definitivas de serviços públicos em empreendimentos novos. A Súmula nº 351 desta Corte, ao vedar a transferência de despesas de decoração das áreas comuns, não abrange a referida taxa de ligações definitivas.*

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

PROVIMENTO DO RECURSO.

1. RECURSO DE JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.

A parte recorrente alega violação ao artigo 402 do Código Civil, sustentando que não é possível condenação em lucros cessantes sem prova concreta do dano, porque a presunção adotada pelo acórdão permitiria indenização por lucro hipotético (e-STJ, fls. 739/744).

O acórdão recorrido, ao tratar do atraso substancial na entrega do imóvel, assentou que a privação injusta do uso da unidade na data aprazada configura prejuízo presumido, indenizável na forma de lucros cessantes, tomando como parâmetro o valor locatício de imóvel assemelhado. A controvérsia, tal como delineada no recurso especial, demanda infirmar premissas fáticas firmadas pela Corte de origem, em especial a existência e a extensão da mora e da frustração de uso, bem como substituir o critério jurídico aplicado, que adotou a presunção do prejuízo em hipóteses de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO NO CONTRATO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES FIXADA PELA AVALIAÇÃO FÁTICA DA CORTE DE ORIGEM. VICIOS NÃO CONFIGURADOS. REJULGAMENTO DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE.*
>
> *1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado, o que não se verifica no caso dos autos.*
>
> *2. O acórdão embargado, de maneira clara e fundamentada, consignou que o caso foi decidido pela Corte de origem a partir da análise de algumas peculiaridades, como a inexistência de prazo de entrega e ausência de contrato de financiamento. A fixação da indenização por lucros cessantes e a delimitação da responsabilidade da CEF foram baseadas em peculiaridades fáticas e na análise de provas, sendo inviável o reexame dessas questões em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.*
>
> *3. A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.*
>
> *Embargos de declaração rejeitados.*
>
> *(EDcl no REsp n. 2.146.240/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026.)*

> *DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL E DANOS MORAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

[...] III. RAZÕES DE DECIDIR

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão de afastar a premissa de que o atraso substancial gerou transtornos indenizáveis demanda reexame do conjunto probatório.

8. Não há majoração de honorários recursais no julgamento de agravo interno, por não inaugurar instância, nos termos dos precedentes citados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão da caracterização de dano moral por atraso na entrega de imóvel demanda reexame de fatos e provas. 2. É inviável a majoração de honorários recursais no julgamento de agravo interno, por não inaugurar instância".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186 e 927. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 437.263/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 3/4/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.223.865/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018.

(AgInt no AREsp n. 3.036.500/ES, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026.)

Além disso, a tese recursal não evidencia violação direta e literal ao artigo 402 da Lei nº 10.406/2002, mas pretende rediscutir o enquadramento jurídico de quadro fático consolidado pelas instâncias ordinárias. Para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ."(AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/ VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL.

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ (...).

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ (...).

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a revaloração jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)*
>
> *serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*
>
> *2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).*
>
> *3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.*
>
> *4. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)*

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

2. RECURSO DE BRUNO DE SOUZA MURAD E RAPHAEL DE SOUZA MURAD

Sustentam ofensa aos artigos 85, § 2º, e 85, § 8º, da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil), defendendo que (a) os honorários fixados em favor da terceira ré, excluída do polo passivo por ilegitimidade, não deveriam incidir sobre o valor atualizado da causa,

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

mas sobre o valor líquido da condenação/proveito econômico; (b) o percentual de 10% seria desproporcional, permitindo, em hipóteses de exclusão parcial de litisconsorte, a adoção de patamar inferior, entre 3% e 5%; e (c) deveria ser mantida a condenação de restituição da taxa de ligações definitivas (e-STJ, fls. 754/765).

(2.1) Base de cálculo dos honorários sucumbenciais (artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil).

O acórdão dos embargos de declaração, ao reconhecer a ilegitimidade passiva da terceira ré e extinguir o processo quanto a ela, fixou honorários em seu favor em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Na ausência de condenação líquida ou de proveito econômico mensurável em relação à parte excluída, a base aplicável é, sucessivamente, o valor da condenação, o proveito econômico ou, não sendo possível mensurá-lo, o valor atualizado da causa.

A insurgência demanda substituir o critério eleito por outro, a partir da releitura do título judicial, o que não se mostra possível no âmbito estrito do recurso especial, por exigir incursão na moldura fática e no alcance objetivo da decisão colegiada.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE (LEI N. 4.591/1964, ART. 43-A; TEMA 996/STJ). MULTA MORATÓRIA. INEXISTÊNCIA DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES (TEMA 970/STJ). IMPOSSIBILIDADE DE MAJORAÇÃO PARA 10%. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. PRECLUSÃO E DEFICIÊNCIA RECURSAL (SÚMULAS 283 E 284/STF). CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA. REEXAME VEDADO (SÚMULA 7/STJ). RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*
>
> *[...] 7. A revisão da sucumbência mínima/recíproca e do grau de decaimento é inviável em recurso especial, por demandar reexame de fatos (Súmula 7/STJ) [...]".*
>
> *(REsp n. 2.044.720/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026.)*

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS PROCESSUAIS PELA CAUSALIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVI MENTO.*
>
> *[...] Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o exame de alegada violação do art. 85 do CPC, quando a análise da causalidade e da distribuição dos honorários demanda reexame de fatos e provas. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está conforme a jurisprudência sobre a imputação dos ônus sucumbenciais pelo princípio da causalidade. 3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta, de modo claro*

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

e suficiente, as questões centrais, inexistindo violação dos arts. 1.022, parágrafo único, II, e 489, IV e VI, do CPC".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º, 11, 1.022, parágrafo único, II, 489, IV, VI; CF, art. 105, III, a. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.235.571/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

(AREsp n. 2.860.988/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

Na realidade, a pretensão não caracteriza violação direta ao artigo 85, § 2º, da Lei nº 13.105/2015, mas dissenso quanto à aplicação da ordem de preferência em cenário de extinção sem exame de mérito para um litisconsorte, questão resolvida pela Corte local em conformidade com a literalidade do dispositivo.

(2.2) Percentual dos honorários (artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil e Tema nº 1.076/STJ).

O aresto desafiado corretamente afastou o sobrestamento pelo Tema nº 1.255/STF, porquanto restrito a causas envolvendo a Fazenda Pública, afirmando a aplicabilidade da tese firmada no Tema nº 1.076/ STJ quanto à observância obrigatória dos percentuais legais quando os valores da causa, da condenação ou do proveito econômico são elevados.

A crítica dos recorrentes busca reduzir o percentual abaixo do mínimo legal com fundamento em julgados que não vinculam o presente caso e em peculiaridades da exclusão parcial do litisconsorte. A fixação do percentual entre 10% e 20%, dentro dos limites normativos, foi motivada pela Corte de origem e não se mostra, de plano, ínfima ou exorbitante.

A revisão desses critérios, para adequação a patamar menor por equidade, pressupõe afastar as balizas legais aplicadas e reavaliar elementos de razoabilidade e proporcionalidade do caso concreto, providência que não se compatibiliza com o âmbito de cognição do recurso especial. Não há, pois, violação direta aos artigos 85, § 2º, e 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AJUIZADA EM AUTOS APARTADOS DO INVENTÁRIO. CERCEAMENTO DE DEFESA. VALOR DA CAUSA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. MULTA POR EMBARGOS PROTELATÓRIOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

[...] IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A análise de nulidade por cerceamento de defesa e de interesse processual depende do reexame de fatos e provas, sendo incabível em recurso especial. 2. A imposição de multa por embargos protelatórios e a condenação por litigância de má-fé demandam incursão no contexto fático-probatório reconhecido pelas instâncias ordinárias. 3. A fixação do valor da causa em ação possessória deve observar o conteúdo econômico da pretensão, nos termos do art. 292, § 3º, do CPC/2015. 4. ***A fixação dos honorários em caso de***

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

extinção do processo sem resolução do mérito deve observar o valor da causa, conforme o art. 85, § 2º, do CPC/2015 e o Tema 1.076/STJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022 e 485, VI; CC, arts. 334, 884 e 940. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

(AgInt no AREsp n. 2.749.707/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 - destacado.)

(2.3) Restituição da taxa de ligações definitivas.

O acórdão dos embargos reconheceu a licitude da cláusula que transfere aos adquirentes os custos das ligações definitivas de serviços públicos, com fundamento no artigo 51 da Lei nº 4.591/1964, distinguindo-a da taxa de decoração, vedada pela Súmula nº 351 do Tribunal de Justiça local.

Como se percebe, a insurgência pretende reverter a conclusão por meio da afirmação de abusividade sem indicar ofensa direta a norma federal que imponha solução diversa, limitando-se a contrapor entendimento com base na súmula estadual. A revisão desse capítulo demandaria reinterpretação do contrato e reexame das circunstâncias da transferência de custos, o que desborda do âmbito do recurso especial.

A teor da jurisprudência desta Corte, a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial por óbice da Súmula n. 5/STJ. Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação do conteúdo contratual mostra-se incompatível com o propósito e rito do recurso especial, destinado à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que é inviável rever, na via especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado aos autos e da interpretação de cláusulas contratuais.

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

[...]

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Ante o exposto, conheço dos agravos para não conhecer dos recursos especiais.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se e intime-se.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

houver entendimento dominante acerca do tema" (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016).

Assiste razão à agravante quanto à não incidência da Súmula n. 7/STJ, uma vez que as premissas fáticas foram claramente destacadas no acórdão recorrido, com referência, inclusive, à jurisprudência desta Corte (fl. 719):

> *A jurisprudência desta Corte, secundada pelo entendimento uníssono do Superior Tribunal de Justiça, é no sentido de que* ***a frustração do promitente-comprador quanto à fruição do bem na data aprazada gera uma presunção de prejuízo que acarreta a obrigação indenizatória, mesmo na míngua de prova de que o imóvel seria dado em locação.***
>
> *[Grifos acrescidos]*

Quanto aos lucros cessantes na hipótese de atraso injustificado na entrega do imóvel, esta Corte já se consolidou no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA. CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.*
>
> *1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido pretendido pela parte.*
>
> *2. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa da promitente vendedora pela resolução do contrato exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*
>
> *3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.*
>
> *4. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos*

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

5. ***O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior.***

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 1/3/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECEDENTES. 2. PRINCÍPIO DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DO MÉRITO. NÃO OFENSA. 3.INADIMPLEMENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ARESTO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. 4. ***NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543/STJ. 5. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. SÚMULA 83/ST****J. 6. JUROS. TERMO INICIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 7. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 8. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*

1. De fato, "a legislação processual (932 do CPC/15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AgInt no AREsp 1.389.200/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019).

2. A constatação da existência de óbices ao conhecimento do recurso não ofende o princípio da primazia do julgamento de mérito.

3. O Tribunal local concluiu pela culpa exclusiva da construtora na entrega do empreendimento fora do prazo ajustado no contrato. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, procedimento inviável no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. ***O Colegiado de origem, em consonância com a Súmula 543/STJ, consignou ser devida a restituição do montante pago pelo autor, haja vista que a rescisão contratual por este requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.***

5. ***Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.***

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

6.A agravante não apontou o dispositivo federal supostamente violado, no que diz respeito aos juros de mora, a fim de viabilizar o conhecimento da insurgência sobre a matéria. Súmula n. 284/STF, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

7. A alteração do entendimento firmado na instância ordinária (acerca da distribuição dos ônus de sucumbência) exige, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7 deste Tribunal Superior.

8. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.903.027/TO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021.)

Tendo o Tribunal de origem julgado o caso à luz da jurisprudência consolidada desta Corte em relação à presunção dos lucros cessantes na hipótese de atraso na entrega do imóvel, o recurso não permite conhecimento por óbice da Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo interno** para afastar o óbice da Súmula n. 7/STJ e **não conhecer do recurso especial** com fundamento no óbice da Súmula n. 83/STJ.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59374827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:37
Código de Controle do Documento: cd6b61ab-2e38-457b-8d7f-a6a9fa0ba993

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.170.573 / RJ

Número Registro: 2026/0037698-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02713053320158190001 202524510852 27130533201581900001

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BRUNO DE SOUZA MURAD
AGRAVANTE	: RAPHAEL DE SOUZA MURAD
ADVOGADOS	: RAPHAEL DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ118433
	BRUNO DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ135157
AGRAVANTE	: JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	: JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO	: BRUNO DE SOUZA MURAD
AGRAVADO	: RAPHAEL DE SOUZA MURAD
ADVOGADOS	: RAPHAEL DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ118433
	BRUNO DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ135157
AGRAVADO	: JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVADO	: JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573

Documento eletrônico VDA59613626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:31:13
Código de Controle do Documento: 7562266a-d024-417b-9ae9-4e4d77aa6c0b

AGRAVADO : HOUSE VENDAS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADA : DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO : BRUNO DE SOUZA MURAD
AGRAVADO : RAPHAEL DE SOUZA MURAD
ADVOGADOS : RAPHAEL DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ118433
BRUNO DE SOUZA MURAD (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ135157
AGRAVADO : HOUSE VENDAS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADA : DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59613626 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:31:13
Código de Controle do Documento: 7562266a-d024-417b-9ae9-4e4d77aa6c0b