SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3193022 - RS (2026/0077128-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	PROJETO IMOBILIÁRIO CANOAS HAPPINESS SPE 72 LTDA
AGRAVANTE	:	VIVER DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	HUGO REIS DIAS - MG154656
		HENRIQUE CUNHA SOUZA LIMA - MG162452
		TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - MG221871
AGRAVADO	:	CRISTIANO KETTL ZAGO
ADVOGADOS	:	DAVID RICARDO SCHLICKMANN - RS069119
		PEDRO DE AGUIAR SPADÃO MARCATO - RS085977
TERC INTER	:	HELIO GUSTAVO STUMM

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL COM ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, DEVOLUÇÃO DE FGTS SACADO A MAIOR E VÍCIO CONSTRUTIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por incidência das Súmulas n. 283 do STF, 7 e 83 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual envolvendo atraso superior a dois anos na entrega do imóvel, devolução de valor sacado a maior da conta de FGTS e vício construtivo no sistema de exaustão do banheiro social.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de R$ 10.000,00 por danos morais, à devolução de R$ 3.152,05 do FGTS e à realização de reparos no sistema de exaustão; fixou sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou honorários para 20% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. Os embargos de declaração foram rejeitados, mantendo-se o julgado.

Documento eletrônico VDA59645058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:15:10
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e9b80a7d-3be1-494b-a0c7-f6c5a9492e8e

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é possível afastar a incidência da Súmula n. 283 do STF quanto à ausência de impugnação específica do fundamento autônomo relativo ao saque a maior do FGTS; (ii) saber se é possível o reexame do acervo fático-probatório para afastar os danos morais fixados em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel; (iii) saber se é viável, em recurso especial, rediscutir a conclusão pericial e a obrigação de reparos por vício construtivo no sistema de exaustão; e (iv) saber se a distribuição do ônus da prova pode ser revista nesta via.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 283 do STF porque, no caso, subsiste fundamento autônomo suficiente do acórdão — devolução do indébito do FGTS por saque em quantia excedente — não impugnado especificamente nas razões do recurso especial, relativamente ao ponto jurídico da repetição de indébito.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório quanto à configuração dos danos morais por atraso superior a dois anos, à existência de vício construtivo no sistema de exaustão atestado em laudo pericial e à correção da distribuição do ônus da prova.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência dominante desta Corte quanto à possibilidade de indenização por dano moral em hipóteses de atraso excessivo na entrega do imóvel, afastando o cabimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF quando subsiste fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido não impugnado especificamente nas razões do recurso especial. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto aos danos morais pelo atraso na entrega do imóvel, ao vício construtivo e à distribuição do ônus da prova. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência dominante desta Corte acerca da indenização por atraso excessivo na entrega de imóvel."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 85, § 11, e 373, II; CC, arts. 186, 927, 441 e 618; CDC, art. 42.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 283; STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 2.083.226/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgados em 8/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.892.874/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026; STJ, AREsp n. 3.182.990/MA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026.

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

Documento eletrônico VDA59645058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:15:10
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e9b80a7d-3be1-494b-a0c7-f6c5a9492e8e

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:15:10
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e9b80a7d-3be1-494b-a0c7-f6c5a9492e8e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3193022 - RS (2026/0077128-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	PROJETO IMOBILIÁRIO CANOAS HAPPINESS SPE 72 LTDA
AGRAVANTE	:	VIVER DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	HUGO REIS DIAS - MG154656
		HENRIQUE CUNHA SOUZA LIMA - MG162452
		TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - MG221871
AGRAVADO	:	CRISTIANO KETTL ZAGO
ADVOGADOS	:	DAVID RICARDO SCHLICKMANN - RS069119
		PEDRO DE AGUIAR SPADÃO MARCATO - RS085977
TERC INTER	:	HELIO GUSTAVO STUMM

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL COM ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, DEVOLUÇÃO DE FGTS SACADO A MAIOR E VÍCIO CONSTRUTIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por incidência das Súmulas n. 283 do STF, 7 e 83 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual envolvendo atraso superior a dois anos na entrega do imóvel, devolução de valor sacado a maior da conta de FGTS e vício construtivo no sistema de exaustão do banheiro social.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de R$ 10.000,00 por danos morais, à devolução de R$ 3.152,05 do FGTS e à realização de reparos no sistema de exaustão; fixou sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou honorários para 20% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. Os embargos de declaração foram rejeitados, mantendo-se o julgado.

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se é possível afastar a incidência da Súmula n. 283 do STF quanto à ausência de impugnação específica do fundamento autônomo relativo ao saque a maior do FGTS; (ii) saber se é possível o reexame do acervo fático-probatório para afastar os danos morais fixados em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel; (iii) saber se é viável, em recurso especial, rediscutir a conclusão pericial e a obrigação de reparos por vício construtivo no sistema de exaustão; e (iv) saber se a distribuição do ônus da prova pode ser revista nesta via.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 283 do STF porque, no caso, subsiste fundamento autônomo suficiente do acórdão — devolução do indébito do FGTS por saque em quantia excedente — não impugnado especificamente nas razões do recurso especial, relativamente ao ponto jurídico da repetição de indébito.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório quanto à configuração dos danos morais por atraso superior a dois anos, à existência de vício construtivo no sistema de exaustão atestado em laudo pericial e à correção da distribuição do ônus da prova.

8. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência dominante desta Corte quanto à possibilidade de indenização por dano moral em hipóteses de atraso excessivo na entrega do imóvel, afastando o cabimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF quando subsiste fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido não impugnado especificamente nas razões do recurso especial. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto aos danos morais pelo atraso na entrega do imóvel, ao vício construtivo e à distribuição do ônus da prova. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência dominante desta Corte acerca da indenização por atraso excessivo na entrega de imóvel."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 85, § 11, e 373, II; CC, arts. 186, 927, 441 e 618; CDC, art. 42.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 283; STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 2.083.226/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgados em 8/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.892.874/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026; STJ, AREsp n. 3.182.990/MA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VIVER DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência da Súmula n. 283 do STF quanto à ausência de impugnação específica do fundamento autônomo relativo ao saque a maior do FGTS, pela incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto ao reexame de matéria fático-probatória nas teses de danos morais, vício construtivo e distribuição do ônus da prova, e pela incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto à conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência dominante sobre danos morais por atraso excessivo na entrega de imóvel (fls. 694-699).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível, nos autos de ação de revisão contratual (fls. 634-638).

O julgado foi assim ementado (fl. 694):

> APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE VALORES RETIDOS A MAIOR DA CONTA DE FGTS DO PROMITENTE COMPRADOR. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DA UNIDADE. DANOS MORAIS. SENTENÇA CONFIRMADA. 1 . A parte ré/recorrente não trouxe aos autos documentos suficientes capazes de afastar o conjunto probatório colacionado pela parte autora, não se desincumbindo do ônus que lhe competia, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Demonstrada a constrição de valor excedente na conta de FGTS do demandante, impõe-se a devolução do indébito. 2. Em relação aos vícios constantes do sistema da exaustão da unidade, o laudo pericial firmado por especialista em engenharia civil comprovou a inexistência de sistema de ventilação/exaustação adequado no banheiro social, em desacordo com o código de obras do município. Não restando dúvidas das irregularidades, cabe à demandada proceder aos reparos necessários. 3. Conquanto o mero descumprimento contratual não tenha o condão, por si só, de ensejar a configuração de danos morais, a conduta da parte ré, no caso concreto, causou efetivo abalo moral, extrapolando o mero dissabor, em especial porque o atraso na entrega da obra se deu por mais de dois anos, período exacerbado pelo qual a parte autora ficou privada de seu imóvel. 4 . O Superior Tribunal de Justiça, à vista da

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

> conhecida ausência de critério legal orientador para a fixação d o quantum indenizatório, assentou a necessidade de observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Nesse contexto, tendo em conta tais critérios e as particularidades da hipótese em análise, entendo adequada a importância fixada na sentença, de R$ 10.000,00, a qual é suficiente para reparar os transtornos suportados pela parte autora, servindo, além disso, para punir o infrator pelo ato ilícito cometido e prevenir a ocorrência de eventos semelhantes. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 650):

> APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE VALORES RETIDOS A MAIOR DA CONTA DE FGTS DO PROMITENTE COMPRADOR. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DA UNIDADE. DANOS MORAIS. SENTENÇA CONFIRMADA. 1 . A parte ré/recorrente não trouxe aos autos documentos suficientes capazes de afastar o conjunto probatório colacionado pela parte autora, não se desincumbindo do ônus que lhe competia, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Demonstrada a constrição de valor excedente na conta de FGTS do demandante, impõe-se a devolução do indébito. 2. Em relação aos vícios constantes do sistema da exaustão da unidade, o laudo pericial firmado por especialista em engenharia civil comprovou a inexistência de sistema de ventilação/exaustação adequado no banheiro social, em desacordo com o código de obras do município. Não restando dúvidas das irregularidades, cabe à demandada proceder aos reparos necessários. 3. Conquanto o mero descumprimento contratual não tenha o condão, por si só, de ensejar a configuração de danos morais, a conduta da parte ré, no caso concreto, causou efetivo abalo moral, extrapolando o mero dissabor, em especial porque o atraso na entrega da obra se deu por mais de dois anos, período exacerbado pelo qual a parte autora ficou privada de seu imóvel. 4 . O Superior Tribunal de Justiça, à vista da conhecida ausência de critério legal orientador para a fixação d o quantum indenizatório, assentou a necessidade de observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Nesse contexto, tendo em conta tais critérios e as particularidades da hipótese em análise, entendo adequada a importância fixada na sentença, de R$ 10.000,00, a qual é suficiente para reparar os transtornos suportados pela parte autora, servindo, além disso, para punir o infrator pelo ato ilícito cometido e prevenir a ocorrência de eventos semelhantes. APELAÇÃO DESPROVIDA.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos (fls. 659-668):

a) 186 e 927 do Código Civil, porque o acórdão reconheceu dano moral sem comprovação de ato ilícito específico nem de abalo concreto aos direitos da personalidade, tratando o inadimplemento contratual como suficiente;

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

b) 42 do Código de Defesa do Consumidor, já que determinou repetição de indébito de valores do FGTS sem prova de cobrança indevida imputável à recorrente ou de benefício econômico direto;

c) 441 e 618 do Código Civil, pois impôs obrigação de reparo por suposto vício construtivo do sistema de exaustão do banheiro sem prova técnica conclusiva de vício que torne a coisa imprópria ao uso ou comprometa a solidez/ segurança; e

d) 373, II, do Código de Processo Civil, porquanto inverteu indevidamente o ônus da prova ao exigir da recorrente prova negativa sobre inexistência de vício construtivo, de dano moral e de cobrança indevida.

Requer o provimento do recurso para que se afastem as condenações por danos morais, repetição de indébito do FGTS e obrigação de reparos, reconhecendo-se a correta aplicação dos dispositivos federais indicados. Requer ainda, subsidiariamente, o provimento do recurso para que se reduza equitativamente o valor dos danos morais (fls. 667-668).

É o relatório.

VOTO

I- Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de revisão contratual em que a parte autora pleiteou indenização por danos morais pelo atraso na entrega do imóvel, devolução do valor sacado a maior de sua conta de FGTS e reparos no sistema de exaustão do banheiro social do imóvel.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés ao pagamento de R$ 10.000,00 por danos morais, à

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

devolução de R$ 3.152,05 sacados a maior da conta de FGTS, e à realização dos reparos necessários ao sistema de exaustão do banheiro social; fixou sucumbência recíproca, com honorários de R$ 1.500,00 ao patrono das rés e honorários de 15% sobre o valor atualizado da condenação ao patrono do autor (fls. 634-636).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 20% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (fls. 637-638).

II - Arts. 186 e 927 do Código Civil

No recurso especial, a recorrente alega que o acórdão reconheceu danos morais apenas pelo atraso na entrega do imóvel, sem apontar ato ilícito específico nem dano extrapatrimonial concreto.

O acórdão recorrido concluiu que o atraso na entrega por mais de dois anos extrapolou o mero dissabor e causou efetivo abalo moral, mantendo a indenização de R$ 10.000,00 à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade (fls. 636-637).

O recurso especial não pode ser conhecido para apurar violação aos referidos dispositivos, tendo em vista que a caracterização do dano moral por inadimplemento contratual pressupõe reexame de fatos e provas relacionadas à repercussão ou não deste fato nos direitos da personalidade da pessoa prejudicada, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

O dano moral em caso de inadimplemento contratual não é *in re ipsa*, ou seja, depende de prova. Portanto, apenas com o reexame das provas e fatos seria possível apurar se o inadimplemento foi capaz de violar direitos da personalidade do recorrente, o que não se admite em sede de recurso especial em razão do óbice da Súmula n. 7.

A propósito:

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA. SÚMULA N. 481/STJ. REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUPERIOR A UM ANO. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Consoante a Súmula n. 481/STJ, a concessão do benefício da justiça gratuita à pessoa jurídica, inclusive as que se encontram em recuperação judicial, exige a demonstração efetiva da impossibilidade de arcar com os encargos processuais. O Tribunal de origem, soberano na análise fática, indeferiu a benesse por ausência de prova da hipossuficiência, conclusão que não pode ser revista nesta via estreita ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte Superior orienta que o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, dano moral indenizável. Todavia, a condenação pode ser mantida quando o atraso é excessivo ou quando as instâncias ordinárias identificam circunstâncias específicas que transbordam o mero dissabor.

3. No caso dos autos, o Tribunal estadual assentou que o atraso superior a um ano após o prazo de tolerância, sopesado com a gravidade da conduta da construtora, caracterizou abalo aos direitos da personalidade. Para desconstituir tal premissa, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7/STJ.

4. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ que admite a reparação em casos de atraso prolongado, aplica-se o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.083.226/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026.)

III - Art. 42 do Código de Defesa do Consumidor

Alega o recorrente que a devolução do valor do FGTS foi imposta sem prova de cobrança indevida imputável à recorrente, pois a operação foi conduzida por instituição financeira, sem benefício direto.

O acórdão recorrido assentou que e-mails entre as partes comprovaram o reconhecimento pela ré de que houve saque em quantia excedente (R$ 27.800,52 em vez de R$ 24.648,47), impondo a devolução em forma simples por ausência de má-fé (fls. 635-636).

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

Da mesma forma, não há como conhecer o recurso especial para apurar violação destes dispositivo, pois a diferença de valores, eventual cobrança indevida e quem teria sido o responsável pelos saques, demandaria reexame de fatos e provas, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Arts. 441 e 618 do Código Civil

A recorrente afirma que não houve prova técnica conclusiva de vício construtivo no sistema de exaustão do banheiro social que justificasse a obrigação de reparos.

O acórdão recorrido registrou laudo pericial de especialista em engenharia civil indicando inexistência de sistema de ventilação/exaustão adequado no banheiro social, em desacordo com o código de obras municipal, mantendo a obrigação de reparo (fls. 636-637).

Não há como conhecer o recurso especial para apurar violação a tais dispositivos, pois a análise da existência de vícios construtivos demandaria amplo e irrestrito reexame das provas, em especial a pericial e de todo o conjunto fático, o que atrai o óbice da Súmula n. 7.

Não há como conhecer o recurso especial se há necessidade de reexaminar toda a prova, em especial a perícia técnica, fundamental para o deslinde da controvérsia.

Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS (SÚMULA 7/STJ).

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por incorporadora/construtora contra decisão monocrática que, ao conhecer do agravo em recurso especial, deixou de conhecer do recurso especial manejado contra acórdão de Tribunal de Justiça que, em ação de indenização por danos materiais proposta por condomínio edilício em razão de vícios de construção, afastou decadência/prescrição, reconheceu vícios construtivos com base em prova pericial e condenou a ré ao ressarcimento dos custos de reparação e de despesas correlatas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de ressarcimento por vícios construtivos em imóvel submetida pelas instâncias ordinárias à disciplina do prazo prescricional decenal, contado da eclosão de vícios ocultos e interrompido pelo ajuizamento de ação de produção antecipada de provas, sujeita-se, na verdade, a prazo decadencial mais curto, ou se deve prevalecer o enquadramento como pretensão indenizatória sujeita à prescrição.

3. Outra questão em discussão consiste em saber se, em recurso especial, é possível reexaminar o conjunto fático-probatório para:

(i) rediscutir a interrupção do prazo prescricional; (ii) afastar os vícios construtivos reconhecidos pela perícia; (iii) atribuir a responsabilidade pelos danos à ausência de manutenção pelo condomínio; e (iv) questionar a legitimidade do condomínio para pleitear indenização relativa a danos em unidade de cobertura.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Nos termos da jurisprudência do STJ, a pretensão do consumidor à reparação de prejuízos decorrentes de vícios de construção em imóvel tem natureza indenizatória, submetendo-se a prazo prescricional, e não a prazo decadencial, inclusive quanto à pretensão cominatória de compelir a construtora ao saneamento do vício, que não se enquadra na disciplina do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor.

5. Tratando-se de vícios construtivos ocultos que surgem ao longo do tempo, o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil conta-se da eclosão dos vícios, e, no caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu a interrupção da prescrição com o ajuizamento de ação de produção antecipada de provas e citação válida da ré dentro do decênio, em harmonia com a orientação desta Corte quanto à interação entre os arts. 205 e 618 do Código Civil.

6. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ sobre prazo aplicável a vícios construtivos e responsabilidade do construtor, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ e afasta a possibilidade de reforma pela via especial.

7. A pretensão da agravante de rediscutir a caracterização e extensão dos vícios construtivos, a distribuição do ônus da prova, a influência da alegada ausência de manutenção e a legitimidade do condomínio, implica reexame do acervo fático-probatório e da prova pericial já valorados pelo Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

8. O agravo interno não apresentou argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, razão pela qual se mantém o decisum agravado.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.892.874/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026.)

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

V - Art. 373 do Código de Processo Civil

A parte alega que houve inversão indevida do ônus da prova, exigindo da recorrente prova negativa sobre inexistência de vício, dano moral e cobrança indevida.

O acórdão recorrido consignou que a ré não trouxe documentos suficientes para afastar o conjunto probatório do autor, não se desincumbindo do ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme art. 373, *caput*, II, do Código de Processo Civil, e manteve a condenação (fls. 635-636).

No caso, a apuração da correção ou não da distribuição do ônus da prova demanda reexame do conjunto fático probatório, o que também atrai o óbice da Súmula n. 7.

Apurar se houve inversão do ônus e exigência de prova negativa, assim como suficiente de provas produzidas pelas partes implicaria em reexaminar fatos e provas. A Súmula n. 7 do STJ é óbice instransponível.

A propósito:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E DANOS MORAIS. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL, OMISSÃO E FUNDAMENTAÇÃO, ÔNUS DA PROVA E ATO ILÍCITO, INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ E DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de ofensa aos arts. 1.022 e 489, § 1º, III, do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ sobre a alegação de violação do art. 373, I, do CPC e prejuízo da análise do dissídio da alínea c do art. 105 da CF em razão dos óbices aplicados.
>
> 2. A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos materiais e morais decorrente de atraso na entrega de imóvel.

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação, condenando ao pagamento de danos morais, indeferindo os danos materiais por ausência de prova e fixando honorários em 15%.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconheceu atraso de aproximadamente 22 meses como superior ao mero inadimplemento contratual e majorou honorários para 17,5%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido e o dos embargos incorreram em omissão e contradição, configurando violação do art. 1.022 do CPC; (ii) saber se a fundamentação foi genérica, com ofensa ao art. 489, § 1º, III, do CPC; (iii) saber se a autora não se desincumbiu do ônus da prova do dano moral específico, em violação do art. 373, I, do CPC; (iv) saber se o atraso contratual não configurou ato ilícito, à luz do art. 186 do CC, e se caberia redução do quantum; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à configuração do dano moral por atraso na entrega de imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a revisão do entendimento do Tribunal de origem acerca da controvérsia, demanda reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial.

8. O dissídio jurisprudencial da alínea c do art. 105 da CF está prejudicado pela ausência de cotejo analítico nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ, bem como pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ aplicado à alínea a.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Inexistência de violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, III, do CPC, ante o adequado enfrentamento das questões e ausência de vícios decisórios. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame de provas. 3. O dissídio da alínea c do art. 105 da CF resta prejudicado por ausência de cotejo analítico e pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 2º e § 11, 373, I, 489, § 1º, III, 1.022 e 1.029, § 1º; CC, art. 186; CF, art. 105, III, a e c; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

(AREsp n. 3.182.990/MA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026.)

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão do alcance do limite máximo previsto no § 2º do referido artigo.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58945685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:48:55
Código de Controle do Documento: abb03697-9627-49b3-a2e6-2b340235748c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.193.022 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0077128-0

Número de Origem:
50022163820158210008

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: PROJETO IMOBILIÁRIO CANOAS HAPPINESS SPE 72 LTDA
AGRAVANTE	: VIVER DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: HUGO REIS DIAS - MG154656
	HENRIQUE CUNHA SOUZA LIMA - MG162452
	TIAGO MACKEY MARTINS DE ASSIS GOMES - MG221871
AGRAVADO	: CRISTIANO KETTL ZAGO
ADVOGADOS	: DAVID RICARDO SCHLICKMANN - RS069119
	PEDRO DE AGUIAR SPADÃO MARCATO - RS085977
TERC INTER	: HELIO GUSTAVO STUMM

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59618208 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 02:26:31
Código de Controle do Documento: 619fa450-7769-4ac3-b69c-48bf8c5c54ce

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618208 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 02:26:31
Código de Controle do Documento: 619fa450-7769-4ac3-b69c-48bf8c5c54ce