# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2263501 - PR (2026/0095069-5)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | MESSEHIA ALEM ISMAEL |
| ADVOGADOS | : | RICARDO KEY SAKAGUTI WATANABE - PR036730 |
| | | GEANDRO LUIZ SCOPEL - PR037302 |
| AGRAVADO | : | REITZFELD EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO MERCES SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | CARLOS EDUARDO MANFREDINI HAPNER - PR010515 |
| | | TARCISIO ARAUJO KROETZ - PR017515 |
| | | FABIOLA POLATTI CORDEIRO - PR021515 |
| | | JAMILE ERNANDORENA DOS SANTOS - PR050258 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C COBRANÇA E INDENIZAÇÃO DECORRENTE DE ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, e 1.022 do Código de Processo Civil.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n. 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema nº 996), fixou a tese de que "na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância".

3. Agravo interno a que se nega provimento.

## 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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

**Documento eletrônico VDA60674209 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07**
**Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: d70641e2-613a-4f97-b35c-b4af7e141c3d**

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

**Documento eletrônico VDA60674209 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07**
**Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: d70641e2-613a-4f97-b35c-b4af7e141c3d**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2263501 - PR (2026/0095069-5)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | MESSEHIA ALEM ISMAEL |
| ADVOGADOS | : | RICARDO KEY SAKAGUTI WATANABE - PR036730 |
| | | GEANDRO LUIZ SCOPEL - PR037302 |
| AGRAVADO | : | REITZFELD EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO MERCES SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | CARLOS EDUARDO MANFREDINI HAPNER - PR010515 |
| | | TARCISIO ARAUJO KROETZ - PR017515 |
| | | FABIOLA POLATTI CORDEIRO - PR021515 |
| | | JAMILE ERNANDORENA DOS SANTOS - PR050258 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C COBRANÇA E INDENIZAÇÃO DECORRENTE DE ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, e 1.022 do Código de Processo Civil.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n. 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema nº 996), fixou a tese de que "na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância".

3. Agravo interno a que se nega provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MESSEHIA ALEM ISMAEL contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) afastamento da alegada violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem apreciou adequadamente

Documento eletrônico VDA60360273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:09
Código de Controle do Documento: a76f3a11-361c-4de0-b572-6376d9440e56

as matérias controvertidas; b) impossibilidade de revisão das conclusões relativas à mora, ao histórico dos pagamentos, às comunicações entre as partes, à cronologia dos fatos e às cláusulas contratuais, por demandarem reexame de matéria fático-probatória e interpretação contratual, à luz das Súmulas 5 e 7/STJ; e c) reconhecimento de que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto ao cômputo automático do prazo de tolerância de até 180 dias para a entrega da obra, nos termos do Tema 996/STJ.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada violou o art. 489, § 1º, do CPC e os arts. 6º, III, e 51, IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor, bem como o art. 122 do Código Civil.

Quanto à suposta ofensa ao artigo 489, § 1º, sustenta que a decisão apreciou questão não discutida, limitando-se à validade em abstrato da cláusula de tolerância, e não enfrentou o cerne do recurso especial, atinente à ineficácia dessa cláusula quando aplicada sem prévia notificação e justificação ao consumidor.

Argumenta, também, que houve afronta aos arts. 6º, III, e 51, IV e XV, do CDC e ao art. 122 do CC, por admitir prorrogação do prazo ao puro arbítrio da incorporadora, sem motivação, configurando condição puramente potestativa, e por desconsiderar o dever de informar durante a execução do contrato.

Além disso, teria violado o entendimento jurisprudencial da Terceira Turma no REsp 1.582.318/RJ, ao não reconhecer a necessidade de notificação prévia ao consumidor sobre o uso da cláusula de tolerância juntamente com sua justificação. Alega que a Corte de origem reconheceu a ausência de justificativa prévia e que a controvérsia é estritamente jurídica, não demandando reexame de provas.

Haveria, por fim, a existência de dissídio jurisprudencial, uma vez que o Tribunal de origem teria decidido em sentido diverso do precedente indicado, ao afirmar que “a incidência da cláusula de tolerância, na forma como pactuada, independe de prévia informação ao promitente comprador”.

Impugnação ao agravo às fls. 1.400-1.408, na qual a parte agravada alega que o agravo interno não deve ser provido, sustentando a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, a validade e eficácia da cláusula de tolerância de 180 dias, prevista de forma expressa e limitada, em consonância com o Tema 996/STJ, e a inexistência de dissídio jurisprudencial apto a reformar a decisão agravada. Afirma, ainda, comunicação à compradora em 15/1/2013 sobre o andamento da obra e destaca julgados alinhados à tese de desnecessidade de prévia notificação, quando a cláusula estiver prevista no contrato.

É o relatório.

## VOTO

O recurso não merece prosperar.

**Documento eletrônico VDA60360273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:09**
**Código de Controle do Documento: a76f3a11-361c-4de0-b572-6376d9440e56**

Trata-se de ação de nulidade de cláusula contratual cumulada com cobrança e indenização, proposta por Messehia Alem Ismael em face de Reitzfeld Empreendimento Imobiliário Mercês SPE Ltda., relativa a imóvel adquirido na planta, com entrega prevista para 31/1/2013, contrato com cláusula de carência de 180 dias e cláusula penal de 1% ao mês sobre o valor recebido pela incorporadora, alegando atraso, discussão sobre o indexador e entrega de chaves e escritura mediante depósito judicial.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para substituir o CUB pelo IGP-M a partir de 30/7/2013 até a entrega das chaves, restituir as diferenças, e condenar a ré ao pagamento de multa de 1% no mês de agosto de 2013, com correção e juros, reconhecendo a sucumbência recíproca. Rejeitou a reconvenção.

O Tribunal de origem reconheceu a validade da cláusula de tolerância de 180 dias independentemente de prévia informação, considerou a obra entregue na expedição do CVCO em 7/8/2013, fixou a multa contratual por 8 dias em 1% sobre o valor recebido, afastou a cumulação com lucros cessantes. Julgou parcialmente procedente a reconvenção para a incidência de juros de mora de 1% ao mês e correção pelo IGP-M a partir de 15/9/2013, ajustando a sucumbência.

Como constou na decisão agravada, foram afastadas as alegadas violações dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, por haver pronunciamento fundamentado do Tribunal de origem, notadamente quanto à exigência de informação e justificação para uso da cláusula de tolerância, quanto ao termo da entrega da obra, expedição do CVCO em 7/8/2013, e não na data em que a construtora notificou a adquirente sobre a conclusão das obras (19/8/13), e quanto à mora imputada à consumidora sem constituição válida, a partir de 15/9/2013, foram devidamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre a matéria, ainda que em sentido contrário à sua pretensão. A saber:

> Do atraso na entrega da obra. Conforme previsto em contrato, o imóvel adquirido pela autora tinha como termo final do prazo para término das obras a data de 30/01/2013.
> O compromisso de compra e venda também previa um período de tolerância de até 180 dias para a entrega da obra (mov. 1.3, pág. 06):
>
> > A Incorporadora se obriga a concluir a obra até o dia determinado no item VII do Quadro Resumo, salvo motivo de força maior ou caso fortuito observado que:
> > [...]
> > b) Fica estipulada a carência de 180 (cento e oitenta dias), sem qualquer exigência, independentemente da ocorrência das hipóteses previstas.
>
> A estipulação de cláusula de tolerância, consistente na prorrogação prevista em contrato do prazo final de entrega da obra, tem previsão legal (art. 48, § 2º, da Lei 4.591/64) e é admitida pelo Superior Tribunal de Justiça:
> […]
> Assim, a estipulação de cláusula de tolerância é legítima, desde que redigida com clareza e com prazo razoável, o que ocorreu no contrato celebrado pelas partes.

**Documento eletrônico VDA60360273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:09**
**Código de Controle do Documento: a76f3a11-361c-4de0-b572-6376d9440e56**

> É entendimento desta 6ª Câmara Cível que a incidência da cláusula de tolerância, na forma como pactuada, independe de prévia informação ao promitente comprador [...] (fls. 863-865)

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial aos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Nos termos da jurisprudência do STJ, não é necessária a notificação prévia para a validade da cláusula de tolerância, tendo sido fixada pela Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp nº 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema nº 996), a tese de que, na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. Nesse sentido:

> CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMRPA E VENDA DE BEM IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
> 1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n. 1.729.593/SP, de relatoria do Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema nº 996), fixou a tese de que "na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância".
> 2. Reconheceu-se definitivamente a legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias prevista no art. 43-A da Lei nº 4.591/64, a qual, uma vez prevista no contrato, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente, nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.
> 3. A exigência de prévia notificação do atraso para fazer valer a cláusula de tolerância de 180 dias, extrapola a redação dos arts. 43-A e 48, § 2º, da Lei nº 4.591/64, assim como a interpretação conferida à legislação infraconstitucional por esta Corte quanto à matéria.
> 4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.
> (AREsp n. 2.950.824/ES, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

**Documento eletrônico VDA60360273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:09**
**Código de Controle do Documento: a76f3a11-361c-4de0-b572-6376d9440e56**

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
[...]
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido violou o art. 48, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 ao desconsiderar a validade da cláusula de tolerância de 180 dias; (ii) saber se houve afronta ao art. 927, III, do CPC, por suposta contrariedade ao Tema n. 996 do STJ; e (iii) saber se se configura dissídio jurisprudencial quanto à validade da cláusula de tolerância de 180 dias.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. A validade da cláusula de tolerância de 180 dias depende de previsão expressa no contrato de promessa de compra e venda.
Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico e de atendimento às exigências dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, ficando, ainda, prejudicado pela incidência do referido óbice.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Agravo em recurso especial desprovido.
Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a validade da cláusula de tolerância de 180 dias exige previsão expressa no contrato de promessa de compra e venda. 2. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, por ausência de cotejo analítico e de atendimento às exigências dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, ficando, ainda, prejudicado pela incidência do referido óbice".
[...]
(AREsp n. 3.177.538/AL, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 8/6/2026.)

A tese do acórdão indicado como paradigma, REsp 1.582.318/RJ (1/7/2015), já foi superada pelo julgamento do Tema 996 do STJ em 27/9/2019.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA60360273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:09**
**Código de Controle do Documento: a76f3a11-361c-4de0-b572-6376d9440e56**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.263.501 / PR**

Número Registro: 2026/0095069-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00182231420228160194 00443110420138160001 182231420228160194 443110420138160001

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

**Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE | : MESSEHIA ALEM ISMAEL |
| ADVOGADOS | : RICARDO KEY SAKAGUTI WATANABE - PR036730 |
| | GEANDRO LUIZ SCOPEL - PR037302 |
| RECORRIDO | : REITZFELD EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO MERCES SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : CARLOS EDUARDO MANFREDINI HAPNER - PR010515 |
| | TARCISIO ARAUJO KROETZ - PR017515 |
| | FABIOLA POLATTI CORDEIRO - PR021515 |
| | JAMILE ERNANDORENA DOS SANTOS - PR050258 |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : MESSEHIA ALEM ISMAEL |
| ADVOGADOS | : RICARDO KEY SAKAGUTI WATANABE - PR036730 |
| | GEANDRO LUIZ SCOPEL - PR037302 |
| AGRAVADO | : REITZFELD EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO MERCES SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : CARLOS EDUARDO MANFREDINI HAPNER - PR010515 |
| | TARCISIO ARAUJO KROETZ - PR017515 |
| | FABIOLA POLATTI CORDEIRO - PR021515 |

**Documento eletrônico VDA60661455 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:41**
**Código de Controle do Documento: c33c8795-673f-447d-b0d7-f461954ee533**

JAMILE ERNANDORENA DOS SANTOS - PR050258

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 06 de outubro de 2026

**Documento eletrônico VDA60661455 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:41**
**Código de Controle do Documento: c33c8795-673f-447d-b0d7-f461954ee533**