SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3210215 - RJ (2026/0105279-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA MONTSERRAT LTDA
AGRAVANTE	:	SPE ARAGUAIA 826 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO	:	CHRYSTIANE MARIA FREIRE DE FREIRE
AGRAVADO	:	JOON IM
ADVOGADO	:	FERNANDO WAGNER BESTEIRO DA SILVA - RJ211867

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E FALHAS NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA DEFERIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM COM APLICAÇÃO DO CDC. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. TEMA REPETITIVO 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE À HIPÓTESE DE AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DO FORNECEDOR. REQUISITOS DO ART. 6º, VIII, DO CDC. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porquanto a controvérsia foi dirimida pelo Tribunal de origem de maneira adequada, suficiente e fundamentada, não configurando negativa de prestação jurisdicional o julgamento contrário aos interesses da parte recorrente.

Documento eletrônico VDA59825899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 13:34:37
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: fcbbb972-34bc-4121-91eb-b0144ee70f2d

2. A tese vinculante firmada no Tema repetitivo 1.095/STJ aplica-se estritamente às hipóteses de resolução de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária decorrente do inadimplemento do devedor fiduciante devidamente constituído em mora, não alcançando as ações de responsabilidade civil motivadas pelo descumprimento do prazo de entrega de obra e por defeitos na prestação do serviço imputáveis à construtora e à incorporadora, acerca das quais se afigura plena a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

3. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo probatório, assentou a presença dos requisitos do art. 6º, VIII, do CDC para deferir a inversão do ônus da prova, ante a verossimilhança das alegações autorais e a hipossuficiência fática e técnica dos consumidores. A modificação de tal entendimento demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

4. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial exige a demonstração analítica da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, não sendo bastante a simples transcrição de ementas.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59825899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 13:34:37
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: fcbbb972-34bc-4121-91eb-b0144ee70f2d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3210215 - RJ (2026/0105279-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA MONTSERRAT LTDA
AGRAVANTE	:	SPE ARAGUAIA 826 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO	:	CHRYSTIANE MARIA FREIRE DE FREIRE
AGRAVADO	:	JOON IM
ADVOGADO	:	FERNANDO WAGNER BESTEIRO DA SILVA - RJ211867

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E FALHAS NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA DEFERIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM COM APLICAÇÃO DO CDC. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. TEMA REPETITIVO 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE À HIPÓTESE DE AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DO FORNECEDOR. REQUISITOS DO ART. 6º, VIII, DO CDC. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porquanto a controvérsia foi dirimida pelo Tribunal de origem de maneira adequada, suficiente e fundamentada, não configurando negativa de prestação jurisdicional o julgamento contrário aos interesses da parte recorrente.

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

2. A tese vinculante firmada no Tema repetitivo 1.095/STJ aplica-se estritamente às hipóteses de resolução de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária decorrente do inadimplemento do devedor fiduciante devidamente constituído em mora, não alcançando as ações de responsabilidade civil motivadas pelo descumprimento do prazo de entrega de obra e por defeitos na prestação do serviço imputáveis à construtora e à incorporadora, acerca das quais se afigura plena a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

3. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo probatório, assentou a presença dos requisitos do art. 6º, VIII, do CDC para deferir a inversão do ônus da prova, ante a verossimilhança das alegações autorais e a hipossuficiência fática e técnica dos consumidores. A modificação de tal entendimento demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, providência vedada em recurso especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

4. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial exige a demonstração analítica da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, não sendo bastante a simples transcrição de ementas.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SPE ARAGUAIA 826 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e CONSTRUTORA MONTSERRAT LTDA (SPE ARAGUAIA e outras) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (e-STJ, fls. 113/130), assim ementado:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DECISÃO QUE INDEFERIU A INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA E ENTENDEU PELA NÃO APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR EM VIRTUDE DO TEMA REPTITIVO 1095. NÃO APLICAÇÃO. REFORMA DA DECISÃO QUE SE IMPÕE. Agravo de instrumento interposto de decisão que indeferiu a inversão do ônus da prova e entendeu pela não aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Recurso a objetivar a reversão da medida. 1. Trata-se, na origem, de ação de responsabilidade civil na qual os autores buscam o pagamento de indenização de dano material e moral em virtude do atraso na entrega do imóvel, dentre outras falhas na prestação do serviço. 2. Não há guarida para adequação do tema repetitivo 1.095 uma vez que a lide originária não versa sobre resolução de contrato de*

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

> *compra e venda com alienação fiduciária. 3. Inversão do ônus da prova que depende da presença de um dos requisitos elencados no artigo 6º, VIII do Código de Defesa do Consumidor, verossimilhança das alegações ou a hipossuficiência técnica do consumidor. 4. Situação de vulnerabilidade frente à construtora e incorporadora que se reputa em prejuízo à defesa dos agravantes, a justificar a inversão do ônus da prova. 5. Recurso a que se dá provimento.* (e-STJ, fls. 61/66)

Os embargos de declaração de SPE ARAGUAIA e outras foram rejeitados (e-STJ, fls. 103/109).

Nas razões do recurso, SPE ARAGUAIA e outras apontaram (**1**) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, sustentando que o colegiado não enfrentou de modo analítico pontos essenciais sobre a natureza do contrato com alienação fiduciária, a incidência da Lei 9.514/1997 e os requisitos estritos do art. 373, § 1º, do CPC; (**2**) violação do art. 373, § 1º, do CPC, afirmando que a inversão/redistribuição do ônus foi imposta de forma genérica, sem fundamentação concreta e sem delimitar fatos e encargos probatórios; (**3**) violação dos arts. 927, III, e 1.036 do CPC, por descompasso com o Tema 1.095/STJ e falta de compatibilização com o regime especial da Lei 9.514/1997; e (**4**) existência de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 113/130).

Houve apresentação de contraminuta por JOON IM e CHRYSTIANE MARIA FREIRE DE FREIRE (JOON e CHRYSTIANE), conforme e-STJ, fls. 195/212.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida (e-STJ, fls. 229/238). Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar na parte conhecida.

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional

Nas razões do recurso especial, SPE ARAGUAIA e outras sustentam que o acórdão recorrido teria sido omisso e obscuro, violando os arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, por não ter enfrentado analiticamente a compatibilização entre a Lei n. 9.514/1997, o Tema Repetitivo 1.095/STJ e os requisitos da distribuição dinâmica do ônus da prova.

Sem razão.

A leitura atenta do acórdão recorrido revela que o TJRJ examinou motivada e suficientemente a controvérsia posta nos autos, apresentando os fundamentos jurídicos pelos quais afastou a tese defensiva.

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

Com efeito, acerca da alegada incidência do Tema 1.095/STJ, o Tribunal estadual assentou expressamente a literalidade do julgado:

> *A fim de esclarecer a controvérsia, verifica-se que, na origem a lide trata de ação de responsabilidade civil na qual os autores buscam o pagamento de indenização de dano material e moral em virtude do atraso na entrega do imóvel, dentre outras falhas na prestação do serviço. Não há guarida para adequação do tema repetitivo 1.095 uma vez que a lide originária não versa sobre resolução de contrato de compra e venda com alienação fiduciária. A relação entre as partes é regida pelo CDC. Até porque os autores se enquadram no conceito de consumidores e os réus nos de fornecedores, conforme dispõe os arts. 2º e 3º do CDC.* (e-STJ, fls. 64/65)

Ainda no julgamento dos embargos de declaração, o Tribunal estadual ratificou seu posicionamento:

> *Como bem destacado no acórdão embargado, a questão foi enfrentada de forma clara e coerente. Confira-se os seguintes trechos: [...]*
> *A fim de esclarecer a controvérsia, verifica-se que, na origem a lide trata de ação de responsabilidade civil na qual os autores buscam o pagamento de indenização de dano material e moral em virtude do atraso na entrega do imóvel, dentre outras falhas na prestação do serviço.*
> *Não há guarida para adequação do tema repetitivo 1.095 uma vez que a lide originária não versa sobre resolução de contrato de compra e venda com alienação fiduciária. [...]*
> *Logo, o recurso deve ser rejeitado por ausência de quaisquer dos vícios elencados no artigo 1022 do CPC.* (e-STJ, fls. 106/109)

Verifica-se, pois, que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos aventados pelas partes, bastando que adote fundamentação idônea e suficiente para resolver a lide, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. EXECUÇÃO PARCIAL DO ENCARGO. VALOR FINAL DA PENALIDADE. DESPROPORCIONALIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> ***1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.***
> ***2. Registre-se, ao ensejo, que "o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao***

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

> ***deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes" (AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).***
> *3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de que a decisão que comina as astreintes não preclui nem faz coisa julgada material. Assim, é possível a modificação do valor dessa sanção até mesmo de ofício, a qualquer tempo, inclusive na fase de execução, quando irrisória ou exorbitante.*
> *4. Ademais, é cabível a modificação do valor da penalidade quando demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação.*
> *5. Modificar o entendimento do Tribunal local, para concluir não ser cabível a redução da multa cominatória, é providência que demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável na seara extraordinária, devido ao óbice previsto no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.*
> *6. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.233.172/PR, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023 - sem destaque no original.)

Inexistindo os vícios do art. 1.022 e do art. 489, § 1º, do CPC, afasta-se a indigitada negativa de prestação jurisdicional.

(2) Da inversão do ônus da prova e da incidência da Súmula n. 7 do STJ

Em seu apelo nobre, SPE ARAGUAIA e outras sustentam também que a inversão do ônus probatório violou o art. 373, § 1º, do CPC, alegando que a medida foi deferida mediante fundamentação genérica, sem indicação dos fatos controvertidos e sem observância da distribuição dinâmica da prova.

Ao apreciar a insurgência recursal dos adquirentes, o TJRJ fundamentou a necessidade de inversão do encargo probatório sob os seguintes argumentos literais:

> *Na situação em apreço, além da evidente hipossuficiência econômica dos agravantes frente a construtora e incorporadoras, ora agravadas, também inexiste o conhecimento técnico sobre os serviços prestados por ela e, que detém a responsabilidade pelo controle de todas as operações realizadas, tendo melhores condições de esclarecer a controvérsia, o que justifica a necessidade de inversão do ônus da prova.*
> *Outrossim, a redistribuição do ônus da prova, não implica, necessariamente, em prejuízo à parte, tampouco constitui em produção de prova negativa, eis que a apresentação dos documentos pela operadora de plano de saúde caracteriza em comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado pelo autor.* (e-STJ, fls. 65/66)

Ao analisar o contexto factual dos autos, a instância ordinária assentou a existência de relação de consumo e reconheceu a presença dos pressupostos autorizadores do art. 6º, VIII, do CDC, consubstanciados na verossimilhança das

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

alegações e na hipossuficiência técnica e informacional dos consumidores perante as empresas envolvidas na construção e incorporação do imóvel.

Nesse diapasão, a alteração das conclusões do Tribunal estadual para afastar os pressupostos da hipossuficiência ou da verossimilhança e indeferir a inversão do ônus da prova demandaria, inevitavelmente, o reexame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada na via do recurso especial por força do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CDC. ÔNUS DA PROVA. INVERSÃO . VEROSSIMILHANÇA OU HIPOSSUFICIÊNCIA. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ . NÃO PROVIMENTO.*
> ***1. A inversão do ônus da prova nos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor é regra de instrução, não sendo automaticamente deferida, senão quando presentes a verossimilhança das alegações ou a hipossuficiência do consumidor. Precedentes .***
> ***2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).***
> *3 . Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AREsp: 2388832 SP 2023/0187636-9, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 15/04/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/04/2024 - sem destaques no original.)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ERRO MÉDICO. INSTITUIÇÃO HOSPITALAR. AGRAVO DE INSTRUMENTO . RELAÇÃO DE CONSUMO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. ART. 6º, VIII, DO CDC . HIPOSSUFICIÊNCIA DO CONSUMIDOR. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES REQUISITOS PRESENTES. ENTENDIMENTO DA CORTE LOCAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N . 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE . REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.* ***1. A inversão do ônus da prova não é automática, dependendo da constatação pelas instâncias ordinárias da presença ou não da verossimilhança das alegações do consumidor, não estando dispensado de comprovar minimamente o fato constitutivo do seu direito. Precedentes***
> *2 . Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).*
> ***3. Aplica-se a Súmula n . 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.***
> *4. Agravo interno desprovido.*
> (AREsp: 2224577 SP 2022/0317584-4, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 21/08/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/08/2023 - sem destaques no original)

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

O recurso, portanto, não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(3) Da inaplicabilidade do Tema 1.095/STJ ao caso concreto

SPE ARAGUAIA e outras defendem que houve violação dos arts. 927, III, e 1.036 do CPC, por descompasso com o Tema 1.095/STJ e falta de compatibilização com o regime especial da Lei 9.514/1997.

Contudo, o entendimento esposado pelo Tribunal estadual encontra-se em alinhamento com a própria *ratio decidendi* firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo 1.095 (REsp n. 1.891.498/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, DJe de 19/12/2022).

Com efeito, a tese vinculante aprovada pela Segunda Seção do STJ possui o seguinte enunciado:

> *Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.* (e-STJ, fls. 132/133)

Conforme realçado no voto condutor do acórdão paradigma do Tema 1.095/STJ, a prevalência do rito expropriatório da Lei n. 9.514/1997 circunscreve-se à hipótese estrita de resolução do contrato em razão do inadimplemento do devedor fiduciante devidamente constituído em mora. Ficam excluídas dessa tese vinculante, portanto, as ações fundadas no descumprimento contratual imputável à incorporadora ou à construtora, tais como o atraso na entrega da obra ou defeitos de construção.

Na espécie, a demanda originária não tem como objetivo a resilição do contrato por inadimplemento dos adquirentes, mas sim o ressarcimento dos prejuízos materiais e morais sofridos pelos consumidores em decorrência do descumprimento do prazo de entrega do empreendimento imobiliário e dos vícios na prestação do serviço.

Nessa moldura, a relação jurídica subjacente é regida integralmente pelas normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor (arts. 2º e 3º do CDC), sendo inaplicável o óbice do Tema 1.095/STJ.

Desse modo, o acórdão recorrido não violou os arts. 927, III, e 1.036 do CPC, nem a Lei n. 9.514/1997.

(4) Da não demonstração de dissídio jurisprudencial

Por fim, sobre a interposição do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional, a incidência da Súmula n. 7 do STJ acerca das teses debatidas impede o

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

conhecimento da divergência jurisprudencial suscitada, tendo em vista que a análise do dissenso exigiria o revolvimento das premissas fáticas da demanda.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes desta Corte:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. SÚMULA Nº 83/STJ. APURAÇÃO. VALOR. CONTRATO DE ALUGUEL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.* ***DISSÍDIO PREJUDICADO****. TAXA SELIC. INAPLICÁVEL. SÚMULA Nº 83/STJ. REDISTRIBUIÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO DE PROVA.*
> *[...]*
> *5.* ***A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial****.*
> *6. Somente na ausência de convenção em sentido contrário, a partir da vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem incidir segundo a variação da Taxa Selic. Precedente.*
> *7. Em relação à sustentada necessidade de redistribuição dos ônus sucumbenciais, o argumento é improcedente, pois a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que rever a distribuição da verba ora reclamada encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.*
> *8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.539.692/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025 - sem destaque no original.)
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO ANTERIOR, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*
> *[...]*
> *2.* ***Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional****.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.798.489/AM, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025 - sem destaque no original.)

Ademais, a parte recorrente limitou-se a transcrever trechos de julgados sem proceder ao indispensável confronto analítico entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, descumprindo as exigências formais dos arts. 1.022, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Nesse contexto, o recurso especial não merece que dele se conheça acerca da divergência jurisprudencial.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

Deixo de majorar os honorários advocatícios recursais (art. 85, § 11, do CPC), porquanto não houve fixação de verba sucumbencial nas instâncias ordinárias em razão da natureza interlocutória da decisão agravada na fase de saneamento.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59364793 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:15
Código de Controle do Documento: d074b7fa-66c7-49d1-b25b-eaa132e2b9c8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.210.215 / RJ

Número Registro: 2026/0105279-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00387339720148190209 00430443020248190000 202624501204 387339720148190209
430443020248190000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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	: CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE	: CONSTRUTORA MONTSERRAT LTDA
AGRAVANTE	: SPE ARAGUAIA 826 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
AGRAVADO	: CHRYSTIANE MARIA FREIRE DE FREIRE
AGRAVADO	: JOON IM
ADVOGADO	: FERNANDO WAGNER BESTEIRO DA SILVA - RJ211867

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

Documento eletrônico VDA59610767 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 00:56:31
Código de Controle do Documento: e485c096-c873-4174-8ef5-7ef88ea12463

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610767 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 00:56:31
Código de Controle do Documento: e485c096-c873-4174-8ef5-7ef88ea12463