# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3250817 - RS (2026/0164884-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831 |
| | | GUILHERME BAJERSKI - PR077355 |
| | | FABRICIO TAIRO MARÇAL MATTOS - PR072889 |
| | | LAURA VITAL FIUZA - PR049171 |
| | | CAMILA SNACK BAJERSKI - PR085138 |
| AGRAVADO | : | ILZE FERREIRA COSTA |
| AGRAVADO | : | RENAN COSTA FERREIRA |
| ADVOGADOS | : | JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201 |
| | | DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216 |
| INTERES. | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADA | : | KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. NECESSIDADE DE ANÁLISE TÉCNICA E AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PANDEMIA DE COVID-19. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. INAPLICABILIDADE AUTOMÁTICA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO INIDÔNEO. PREJUDICADO PELA INCIDÊNCIA DOS ÓBICES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de revisão contratual e indenização por atraso na entrega de imóvel no âmbito do SFH/PMCMV.

2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão

Documento eletrônico VDA60481043 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 30/09/2026 15:48:58
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 6cebc4d9-15bd-4440-9363-b5848f994eff

enfrenta a cláusula de tolerância, afasta a aplicação automática da imprevisão por COVID-19 e explicita a suficiência da fundamentação.

3. A aplicação da cláusula de tolerância de 180 dias não é automática, exigindo demonstração de caso fortuito/força maior mediante prévia análise técnica e autorização expressa da instituição financeira, o que não se comprovou nos autos; a pretensão recursal demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas, atraindo os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

4. A pandemia de COVID-19 não configura, por si só, causa automática de dilação de prazo contratual; a tese recursal demanda revolvimento do acervo probatório quanto aos impactos concretos no empreendimento, o que é inviável em recurso especial.

5. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando a controvérsia está coberta por óbices sumulares e não há cotejo analítico idôneo com identidade fática, nos termos do art. 255, § 1º, do RISTJ.

6. Agravo conhecido; recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

## 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 22/09/2026 a 29/09/2026, 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, 29 de setembro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA60481043 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 30/09/2026 15:48:58**
**Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 6cebc4d9-15bd-4440-9363-b5848f994eff**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3250817 - RS (2026/0164884-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831 |
| | | GUILHERME BAJERSKI - PR077355 |
| | | FABRICIO TAIRO MARÇAL MATTOS - PR072889 |
| | | LAURA VITAL FIUZA - PR049171 |
| | | CAMILA SNACK BAJERSKI - PR085138 |
| AGRAVADO | : | ILZE FERREIRA COSTA |
| AGRAVADO | : | RENAN COSTA FERREIRA |
| ADVOGADOS | : | JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201 |
| | | DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216 |
| INTERES. | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADA | : | KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. NECESSIDADE DE ANÁLISE TÉCNICA E AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PANDEMIA DE COVID-19. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. INAPLICABILIDADE AUTOMÁTICA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO INIDÔNEO. PREJUDICADO PELA INCIDÊNCIA DOS ÓBICES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de revisão contratual e indenização por atraso na entrega de imóvel no âmbito do SFH/PMCMV.

2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão

Documento eletrônico VDA60204276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:55:07
Código de Controle do Documento: ae25162b-a50e-4bf8-bf8d-54ac58ec04fa

enfrenta a cláusula de tolerância, afasta a aplicação automática da imprevisão por COVID-19 e explicita a suficiência da fundamentação.
3. A aplicação da cláusula de tolerância de 180 dias não é automática, exigindo demonstração de caso fortuito/força maior mediante prévia análise técnica e autorização expressa da instituição financeira, o que não se comprovou nos autos; a pretensão recursal demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas, atraindo os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.
4. A pandemia de COVID-19 não configura, por si só, causa automática de dilação de prazo contratual; a tese recursal demanda revolvimento do acervo probatório quanto aos impactos concretos no empreendimento, o que é inviável em recurso especial.
5. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando a controvérsia está coberta por óbices sumulares e não há cotejo analítico idôneo com identidade fática, nos termos do art. 255, § 1º, do RISTJ.
6. Agravo conhecido; recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA (X15) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal (CF), contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. JUROS DE OBRA. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU.*
> *I. CASO EM EXAME:*
> *1. Apelações cíveis interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação de revisão de contrato bancário, condenando a CEF e a construtora X15 solidariamente à restituição de juros de obra pagos após o prazo contratual, e a X15 a indenizar por lucros cessantes devido ao atraso na entrega da obra, além de declarar a responsabilidade da autora pelo IPTU desde a assinatura do contrato e pelo condomínio a partir da entrega das chaves.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:*
> *2. Há diversas questões em discussão: (i) a responsabilidade solidária da CEF pelo atraso na obra e pelas indenizações; (ii) a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega da obra em razão da pandemia de COVID-19; (iii) o termo final para a cobrança e restituição dos juros de obra; (iv) o cabimento e o cálculo dos lucros cessantes; (v) o cabimento e a quantificação dos danos morais pelo atraso na entrega do imóvel; (vi) a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do*

**Documento eletrônico VDA60204276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:55:07**
**Código de Controle do Documento: ae25162b-a50e-4bf8-bf8d-54ac58ec04fa**

*IPTU; (vii) a legalidade da cobrança de valores adicionais, como a taxa de documentação; e (viii) a distribuição dos honorários advocatícios de sucumbência.*

*III. RAZÕES DE DECIDIR:*

*3. A CEF possui responsabilidade solidária com a construtora pela demora na entrega da unidade habitacional, pois atua não apenas como agente financeiro, mas também como fiscalizadora de prazos e qualidade da obra, com poderes de interferência direta na execução do projeto, conforme entendimento da Segunda Seção do TRF4.*

*4. O pedido de prorrogação do prazo de entrega da obra em 180 dias, mais 60 dias após a expedição do CVCO, não foi acolhido, uma vez que não foi demonstrada análise técnica e autorização expressa da CEF para tal prorrogação, conforme previsão contratual. A pandemia de COVID-19 não justifica a aplicabilidade da teoria da imprevisão para dilação de prazos contratuais, pois providências demandam tratamento coletivo pelos Poderes Executivo e Legislativo.*

*5. A cobrança de juros de obra é legítima apenas durante a fase de construção do imóvel, sendo o termo final o término do prazo contratualmente estabelecido para a conclusão da obra. Assim, as rés devem restituir, solidariamente, os juros de obra eventualmente cobrados após o prazo contratualmente estabelecido no contrato de financiamento, com juros de mora a partir da citação (art. 405 do CC).*

*6. O atraso na entrega da obra configura frustração do contrato e gera lucros cessantes, que devem ser indenizados em 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel por mês de atraso, a partir do atraso na entrega do bem até a disponibilização das chaves. A CEF possui responsabilidade solidária. Os juros de mora incidem desde a data do evento danoso (atraso na entrega do imóvel) e a atualização monetária pela taxa SELIC, que não pode ser cumulada com outros índices, conforme Temas Repetitivos 99/STJ e 112/STJ.*

*7. O dano moral por atraso na entrega de imóvel é presumível in re ipsa apenas quando a demora perdurar por mais de seis meses após a data estipulada para entrega. No presente caso, o atraso foi de aproximadamente 5 meses e 24 dias, não superando o período de seis meses, o que justifica a manutenção da sentença que não concedeu indenização por danos morais.*

*8. As despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a efetiva entrega das chaves ao adquirente, pois este não pode ser obrigado a arcar com tais custos antes de ser imitido na posse do imóvel, conforme jurisprudência do STJ.*

*9. Não há divergência de valores ou cobrança indevida de taxa de documentação, pois o valor do imóvel foi claramente pactuado em ambos os contratos, e eventuais descontos não configuram cobrança de valores adicionais vedados.*

*10. A distribuição dos honorários advocatícios de sucumbência deve ser proporcional (pro rata) à sucumbência de cada litisconsorte passivo, e não solidária, conforme o art. 87, § 1º, do CPC. O desprovimento do apelo da ré X15 resultou na majoração de 20% sobre o percentual fixado na sentença, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.*

*IV. DISPOSITIVO E TESE:*

*11. Negado provimento ao apelo da ré X15 e dado parcial provimento à apelação da parte autora.*

*Tese de julgamento:*

*12. Em financiamento habitacional, a CEF possui responsabilidade solidária com a construtora pelo atraso na entrega do imóvel quando atua como fiscalizadora da obra. A prorrogação do prazo de entrega não se justifica pela pandemia de COVID-19 sem autorização expressa e análise técnica. Juros de obra são devidos até o prazo contratual de*

**Documento eletrônico VDA60204276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:55:07**
**Código de Controle do Documento: ae25162b-a50e-4bf8-bf8d-54ac58ec04fa**

*entrega. Lucros cessantes são devidos em 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso, com juros e correção pela SELIC desde o evento danoso. Danos morais são presumidos apenas após seis meses de atraso. Despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega das chaves. Honorários de sucumbência em litisconsórcio são pro rata.*

Os embargos de declaração de X15 e da CEF foram rejeitados.

Nas razões do agravo, X15 apontou não incidência dos óbices sumulares (Súmulas n. 5 e 7/STJ); negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do CPC); dissídio jurisprudencial sobre a validade da cláusula de tolerância de 180 dias e sobre COVID-19 como força maior.

Houve apresentação de contraminuta por ILZE FERREIRA COSTA e RENAN COSTA FERREIRA (ILZE e RENAN), defendendo a manutenção da inadmissibilidade por incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ e deficiência/ausência de prequestionamento (Súmulas n. 282, 284 e 356/STF).

É o relatório.

**VOTO**

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

**Do recurso especial**

Nas razões do seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da CF, X15 alegou: **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022 do CPC, afirmando omissões e contradições sobre a aplicação da cláusula de prorrogação de 180 dias e os fundamentos legais invocados; **(2)** violação dos arts. 113 e 422 do CC e do art. 43-A da Lei nº 4.591/1964, sustentando a validade da cláusula de tolerância de 180 dias, com referência ao Tema n. 996/STJ; **(3)** violação do art. 393 do CC, para reconhecer a pandemia de COVID-19 como caso fortuito/força maior e justificar prorrogação contratual; **(4)** existência de dissídio jurisprudencial sobre a cláusula de tolerância e os efeitos do atraso.

Houve apresentação de contrarrazões por ILZE e RENAN defendendo a suficiência da fundamentação, a incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ e a inviabilidade do dissídio, com reforço das Súmulas n. 282, 284 e 356/STF.

Na origem, o caso cuida de ação de revisão contratual e indenização por atraso na entrega de imóvel no âmbito do SFH/PMCMV, com pedidos de restituição de juros de obra, lucros cessantes, danos morais e definição de responsabilidade por IPTU

**Documento eletrônico VDA60204276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:55:07**
**Código de Controle do Documento: ae25162b-a50e-4bf8-bf8d-54ac58ec04fa**

e condomínio. O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenou CEF e X15, solidariamente, à restituição de juros de obra pagos após 18/5/2023 até a amortização, e a X15 ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês; definiu o IPTU devido pela autora desde o financiamento e condomínio desde a entrega das chaves; distribuiu honorários *pro rata.*

No Tribunal Regional, as apelações foram parcialmente providas: reconheceu a responsabilidade solidária da CEF com a X15, rejeitou a prorrogação contratual de 180 dias por ausência de análise técnica e autorização expressa, afastou a COVID-19 como força maior para dilação de prazos; fixou que juros de obra só são devidos até o prazo contratual de conclusão, com restituição após esse marco; manteve lucros cessantes a 0,5% ao mês do atraso até a entrega das chaves, com taxa SELIC; negou danos morais por atraso inferior a seis meses; firmou que condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega das chaves; manteve honorários sucumbenciais *pro rata* e majorou honorários da X15 pelo desprovimento.

Os embargos de declaração de X15 e da CEF foram rejeitados, com afirmação de que não havia omissão, contradição ou obscuridade, e reafirmação dos pontos: solidariedade da CEF a partir do mútuo, não prorrogação por falta de autorização técnica, não aplicação da teoria da imprevisão por COVID-19, parâmetros de juros de obra e lucros cessantes, e responsabilidade por IPTU/condomínio até as chaves.

O objetivo recursal é decidir se: (i) houve negativa de prestação jurisdicional no julgamento das apelações e dos embargos de declaração; (ii) seria obrigatória a aplicação da cláusula de tolerância de 180 dias, prevista no compromisso de compra e venda, sem condicionantes, com base nos arts. 113 e 422 do CC, art. 43-A da Lei nº 4.591/1964 e Tema 996/STJ; (iii) a pandemia de COVID-19 configurou caso fortuito/ força maior (art. 393 do CC) apto a justificar prorrogação do prazo contratual; (iv) há dissídio jurisprudencial comprovado sobre os temas e se ele autoriza a reforma do acórdão.

O recurso não merece ser provido.

**(1)** Da alegada negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do CPC)

X15 sustentou omissões e contradições sobre a aplicação da cláusula de prorrogação de 180 dias, os fundamentos legais invocados (arts. 113 e 422 do CC, art. 43-A da Lei nº 4.591/1964 e Tema 996/STJ) e a incidência do art. 393 do CC pela pandemia.

A despeito disso, o colegiado enfrentou os pontos nucleares: rechaçou a prorrogação por ausência de análise técnica e autorização expressa da CEF previstas

**Documento eletrônico VDA60204276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:55:07**
**Código de Controle do Documento: ae25162b-a50e-4bf8-bf8d-54ac58ec04fa**

contratualmente; afastou a tese de caso fortuito/força maior vinculada à COVID-19; e explicitou que todos os pedidos foram examinados com fundamentação idônea.

A linha argumentativa não se apresenta hábil ao acolhimento da pretensão recursal, porque houve demarcação de posições divergentes no acórdão integrativo, com resposta direta: inexistência de autorização técnica/expressa da CEF; inaplicabilidade, no caso, da imprevisão por COVID-19; e exame dos pedidos com fundamentação suficiente, rejeitando o uso de embargos para rediscutir mérito.

Em reforço, o próprio acórdão dos embargos explicitou que todos os argumentos relevantes foram examinados e que embargos não se prestam a rediscutir a causa.

Afasta-se, portanto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

**(2)** Da validade da cláusula de tolerância de 180 dias e sua aplicação automática (arts. 113 e 422 do CC, art. 43-A da Lei nº 4.591/1964 e Tema n. 996/STJ)

X15 pretendeu impor a prorrogação contratual de 180 dias sem condicionantes, amparando-se em boa-fé e no Tema n. 996/STJ; além disso, afirmou que teria havido autorização da CEF. O colegiado, entretanto, fixou premissas claras: a prorrogação pressupõe caso fortuito/força maior mediante prévia análise técnica e autorização da CEF devidamente demonstradas; como não comprovadas nos autos, não se aplica a extensão do prazo; e a mera anuência de representantes dos mutuários é insuficiente.

Mas as alegações não comportam acolhida porque, em verdade, outra linha argumentativa foi adotada: a solução depende de interpretação de cláusulas contratuais (condicionantes de tolerância e exigência de autorização técnica) e de premissas fáticas (existência ou não de autorização da CEF e de caso fortuito devidamente demonstrado). A pretensão de X15 implica reexame de cláusulas e do conjunto probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ. A jurisprudência desta Corte delimita o alcance da valoração probatória no especial:

> *A errônea valoração da prova que enseja a incursão desta Corte na questão é a de direito, ou seja, quando decorre de má aplicação de regra ou princípio no campo probatório, e não que se colham novas conclusões acerca dos elementos informativos do processo*
> (AgRg no AREsp n. 424.941/MS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 7/6/2016).

Assim sendo, pela necessidade de revolver conteúdo fático-probatório e reinterpretar cláusulas contratuais, incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ, não sendo possível conhecer do ponto.

**Documento eletrônico VDA60204276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:55:07**
**Código de Controle do Documento: ae25162b-a50e-4bf8-bf8d-54ac58ec04fa**

**(3)** Da invocação do art. 393 do CC (COVID-19 como caso fortuito/força maior)

X15 alegou que o atraso decorreu de efeitos da pandemia e que deveria ser reconhecido caso fortuito/força maior para justificar a prorrogação.

O acórdão, porém, registrou: a orientação do TRF4 não reconhece a COVID-19 como causa automática de dilação de prazo contratual; providências coletivas foram adotadas pelos Poderes Executivo e Legislativo; e não houve demonstração técnica específica que justificasse a prorrogação naquele empreendimento (e-STJ, fls. 619/620; 645).

A tese do especial demanda revaloração do acervo probatório (impactos concretos no canteiro, logística, cronogramas e autorizações), o que atrai a Súmula n. 7/STJ.

Assim sendo, pela necessidade de reexame de fatos e provas, não é possível conhecer do ponto.

**(4)** Do dissídio jurisprudencial sobre cláusula de tolerância e efeitos do atraso

X15 invocou divergência acerca do período de tolerância e das consequências do atraso. Entretanto, as questões (tolerância condicionada à autorização técnica e afastamento da força maior) estão cobertas pelos óbices sumulares acima indicados (Súmulas n. 5 e 7/STJ). Logo, fica prejudicado o conhecimento pela alínea c do inciso III do art. 105 da CF. A orientação é expressa:

> *É impossível conhecer da alegada divergência interpretativa, pois a incidência da Súmula 7 do STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice também para a análise do apontado dissídio, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional*
> (AREsp n. 3.043.381/MS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJe de 19/12/2025).
>
> *A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte*
> (AREsp n. 2.941.452/SC, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJe de 22/8/2025).

A par disso, não há demonstração de cotejo analítico idôneo com identidade fática, nos moldes do art. 255, § 1º, do RISTJ, o que, por si, impede o conhecimento por divergência.

**Documento eletrônico VDA60204276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:55:07**
**Código de Controle do Documento: ae25162b-a50e-4bf8-bf8d-54ac58ec04fa**

> *A ausência de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma impede o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência.*
> (REsp 1.708.951/SE, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 14/5/2019, DJe 16/5/2019).

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e, nesta extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ILZE e RENAN, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, 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 VDA60204276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:55:07**
**Código de Controle do Documento: ae25162b-a50e-4bf8-bf8d-54ac58ec04fa**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.250.817 / RS**

Número Registro: 2026/0164884-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50238755620234040000 50291845820234040000 50451821820234047000

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : PROJETO RESIDENCIAL X15 SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : EDUARDO FULGENCIO DA CRUZ - PR040831 |
| | LAURA VITAL FIUZA - PR049171 |
| | GUILHERME BAJERSKI - PR077355 |
| | FABRICIO TAIRO MARÇAL MATTOS - PR072889 |
| | CAMILA SNACK BAJERSKI - PR085138 |
| AGRAVADO | : ILZE FERREIRA COSTA |
| AGRAVADO | : RENAN COSTA FERREIRA |
| ADVOGADOS | : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201 |
| | DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216 |
| INTERES. | : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| ADVOGADA | : KARINE VOLPATO GALVANI - RS057824B |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

**Documento eletrônico VDA60446851 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:34:38**
**Código de Controle do Documento: ddc3af50-623e-4358-965e-d3edf829a850**

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, 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, 29 de setembro de 2026

**Documento eletrônico VDA60446851 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:34:38**
**Código de Controle do Documento: ddc3af50-623e-4358-965e-d3edf829a850**