



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2285224 - GO (2023/0021002-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : BLUE GRAFICA LTDA
ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
INTERES. : JULIANA TOMAZINI FRANCO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA - ADMINISTRADOR

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais invocados impede sua análise em recurso especial. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, com incidência dos juros de mora a partir da citação." (AgInt no AREsp n. 2.178.302/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Agravo interno improvido.

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 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2285224 - GO (2023/0021002-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : BLUE GRAFICA LTDA
ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
INTERES. : JULIANA TOMAZINI FRANCO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA - ADMINISTRADOR

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais invocados impede sua análise em recurso especial. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, com incidência dos juros de mora a partir da citação." (AgInt no AREsp n. 2.178.302/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA CANADA LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL, contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial nos termos da seguinte ementa (fl. 672):

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fls. 450-451):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E LUCROS CESSANTES. SÚMULA 543 DO STJ. EXTINÇÃO CONTRATUAL MOTIVADA PELA PARTE VENDEDORA. DIREITO DA PARTE COMPRADORA À RESTITUIÇÃO IMEDIADA E INTEGRAL DO MONTANTE ADIMPLIDO. SENTENÇA MANTIDA.

Nos termos da Súmula n. 543 do STJ, “na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.” Recurso de apelação cível conhecido e desprovido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 480-487).

Nas razões do agravo interno, alega a parte agravante que os arts. 141, 492 e 1.013, §§ 1º e 2º, “d”, do CPC apontados como violados foram prequestionados, o que afasta a incidência da Súmula n. 211 do STJ.

Aduz, ainda, que "no que diz respeito aos contratos de compra e venda, particularmente os anteriores à Lei nº 13.786/2018, quando o promitente comprador solicita a rescisão do contrato de maneira diferente da cláusula penal acordada, os juros de mora começam a ser aplicados a partir do trânsito em julgado da sentença." (fl. 691)

Sustenta, outrossim, a não incidência da Súmula n. 83/STJ.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 1.128-1.150.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Conforme demonstrado na decisão agravada e da detida análise dos autos, observa-se que o Tribunal de origem não analisou, sequer implicitamente, os arts. 141, 492 e 1.013, §§ 1º e 2º, “d”, do CPC apontados como violados.

Desse modo, impõe-se o não conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento, entendido como o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

O requisito do prequestionamento pressupõe tenha havido na instância ordinária o debate da tese jurídica sob o enfoque da legislação federal invocada, com emissão de juízo de valor, não bastando a simples menção a dispositivo legal para que esse requisito de admissibilidade seja considerado cumprido (AgInt no AREsp n. 1.017.857/RS, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 17/3/2017).

No mesmo sentido, cito os seguintes precedentes:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Ausente o prequestionamento de dispositivos apontados como violados no recurso especial, sequer de modo implícito, incide o disposto na Súmula nº 282/STF.

3. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).

4. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

5. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal. Precedentes.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido. (REsp n. 2.110.977/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONHECIMENTO DE UNIÃO ESTÁVEL. SUFICIÊNCIA DO ACERVO PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. REGIME DE DIVISÃO DE BENS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Sendo as instâncias ordinárias soberanas em matéria fático-probatória, não cabe ao Superior Tribunal de Justiça avaliar a suficiência das provas juntadas ao processo.

2. O acolhimento do inconformismo recursal, para examinar documentos que, supostamente, não foram considerados pelas instâncias a quo, exigiria revolvimento fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ.

3. O juiz é o destinatário final da prova, cabendo a ele decidir acerca dos elementos necessários à formação do seu próprio convencimento." (AgRg nos EDcl no AREsp n. 1.994.138/AP, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 31/8/2022).

4. Matérias não submetidas ao crivo das instâncias ordinárias não podem ser examinadas em recurso especial, porque ausente o requisito do prequestionamento.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.728.573/MG, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

Ressalta-se que, consoante o entendimento desta Corte, mesmo as matérias de ordem pública exigem prequestionamento. A propósito, cito:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. OBRA. ATRASO. JUROS DA OBRA. RESTITUIÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. INDISPENSABILIDADE. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. DANO MORAL. CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. ABALO. PROVA. NECESSIDADE. CASO CONCRETO. INEXISTÊNCIA.

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir se: a recorrente é parte legítima para responder pela restituição

dos "juros da obra"; há litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal; e o atraso na entrega do imóvel acarretou dano moral aos recorridos.

2. No caso, rever a conclusão da Corte de origem acerca da legitimidade passiva da recorrente quanto à restituição dos juros de obra demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

3. Ausente o prequestionamento, exigido até mesmo de questões de ordem pública, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

4. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa, por si só, dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico, as quais não foram evidenciadas na espécie. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

(REsp n. 2.181.837/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025.)

Por fim, nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, com incidência dos juros de mora a partir da citação." (AgInt no AREsp n. 2.178.302/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

No mesmo sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C /C PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA. VIABILIDADE. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 /STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação

idêntica à destes autos" (AgInt no AREsp n. 2.363.198/SP, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023).

2. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora.

3. O atraso na entrega do imóvel por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.651.327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 5/11/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PERCENTUAL. VALOR DO LOCATIVO. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, na hipótese em que o atraso na entrega do imóvel ocorre por culpa do promitente vendedor, o prejuízo do promitente comprador é presumido, o que enseja o pagamento de lucros cessantes.

2. A fixação do percentual de 1% a título de lucros cessantes não se distancia da jurisprudência do STJ. Precedentes.

3. O termo final para incidência dos lucros cessantes é a data da disponibilização da posse direta do imóvel ao promitente comprador.

4. No inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora os juros moratórios incidem a partir da citação, e a correção monetária desde a data do desembolso.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.058.675/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E/OU MOTIVO DE FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, o acolhimento da tese recursal - no sentido de que o atraso na entrega do imóvel decorreu de motivo de força maior - não prescindiria do revolvimento dos elementos fáticos da causa, procedimento inviável no âmbito de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula n.º 7 desta Corte.

2. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso.

Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.361.440/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 4/10/2023.)

Desse modo, mantenho a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.285.224 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0021002-2

Número de Origem:

528973733 52897373320188090051

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : CONSTRUTORA CANADA LTDA
NOME

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

AGRAVADO : BLUE GRAFICA LTDA

ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394

INTERES. : JULIANA TOMAZINI FRANCO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE
ADVOCACIA - ADMINISTRADOR

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO :

NOME CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
 RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : BLUE GRAFICA LTDA
ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
INTERES. : JULIANA TOMAZINI FRANCO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE
 ADVOCACIA - ADMINISTRADOR

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de junho de 2025