



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2055208 - SP (2023/0050385-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : NEXT UNO INCORPORACOES LTDA.
RECORRENTE : TORRES ENGENHARIA CONSTRUCAO E INCORPORACAO
EIRELI
ADVOGADOS : FABIANO HENRIQUE SILVA - SP187407
BIANCA RAMALHO DE OLIVEIRA - SP331735
RECORRIDO : ROSANGELA OLIVEIRA MACHADO
ADVOGADO : NÍVEA RODRIGUES PLÁCIDO - SP253952

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. TERMO. ABUSIVIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA.

1. A falta de prequestionamento das matérias relacionadas com os dispositivos legais apontados pela parte recorrente como malferidos, a despeito da oposição de declaratórios, impede o conhecimento do recurso especial no ponto, a teor da Súmula nº 211/STJ.

2. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, a ensejar a reparação material.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

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 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2055208 - SP (2023/0050385-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : NEXT UNO INCORPORACOES LTDA.
RECORRENTE : TORRES ENGENHARIA CONSTRUCAO E INCORPORACAO EIRELI
ADVOGADOS : FABIANO HENRIQUE SILVA - SP187407
BIANCA RAMALHO DE OLIVEIRA - SP331735
RECORRIDO : ROSANGELA OLIVEIRA MACHADO
ADVOGADO : NÍVEA RODRIGUES PLÁCIDO - SP253952

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. TERMO. ABUSIVIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA.

1. A falta de prequestionamento das matérias relacionadas com os dispositivos legais apontados pela parte recorrente como malferidos, a despeito da oposição de declaratórios, impede o conhecimento do recurso especial no ponto, a teor da Súmula nº 211/STJ.

2. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, a ensejar a reparação material.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por NEXT UNO INCORPORAÇÕES LTDA., fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de unidade autônoma. Ação de indenização por danos materiais e morais. Atraso na entrega das obras. Procedência parcial da ação. Insurgência da vendedora. Não acolhimento. Mora. Termo inicial para entrega da obra fixado da assinatura dos primeiros contratos junto ao AGENTE FINANCEIRO Abusividade. Tese fixada pelo A. STJ em sede de Recurso Especial Repetitivo (1729593/SP, Tema 996). Nulidade da cláusula que importa na conclusão de que o dies a quo deve ser computado da data da formalização do próprio instrumento de promessa de venda e compra. Contrato firmado em 01/05/2015, com previsão de 30 meses para a entrega das chaves, tendo expirando-se em 01/05/2018, já computado o prazo de tolerância de 180 dias, sendo a entrega de chaves realizada em 21/02/2020. Mora configurada. Patente o dever de indenizar. Lucros cessantes. Cabimento. Incontroversa a mora da construtora, inegável, por consequência, o dever de indenizar os lucros cessantes, conforme entendimento firmado pela Súmula nº. 162 deste e. Tribunal. Juros de obra. Restituição do encargo devida quando há atraso na entrega do imóvel. Controvérsia pacificada nesta Corte por meio do IRDR julgado em 31.08.2017 (Tema 4) pela Turma Especial de Direito Privado 1, no qual foi aprovado o Tema 6, considerando ilícito o repasse dos "juros de evolução da

obra" ou "taxa de evolução da obra" somente após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância". Aplicabilidade ao caso em tela.

Correção monetária. Aplicação da correção monetária pelos índices do INCC somente até a data prevista para a entrega dos bens, incluindo o prazo de tolerância de 180 dias. Reembolso das diferenças comprovadamente suportada pela autora por força da utilização do INCC, a partir da constatação da mora.

Débitos condominiais da unidade adquirida. Possibilidade de cobrança dos adquirentes apenas após a imissão na posse, a qual não se deu por culpa exclusiva da vendedora.

Logo, o caso é de manutenção da sentença atacada, com observação apenas aos termos finais dos pagamentos das indenizações, conforme explanado, levando-se em consideração que a entrega das chaves ocorreu em 21/02/2020. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, com observação." (e-STJ fls. 926/927)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 960/966).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 968/980), a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação dos artigos 421, 421-A e 403 do Código Civil, e 50 da Lei nº 4.591/1964.

Sustenta, em síntese, que **i)** a cláusula contratual que prevê a data de entrega do imóvel vinculada a contrato de financiamento não se mostra ilegal; **ii)** ocorreu novação em relação ao prazo de entrega estipulado, e **iii)** os lucros cessantes não teriam sido comprovados na hipótese.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 996/1.005), o recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 1.007/1.009).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, observa-se que as matérias versadas nos 421, 421-A do Código Civil e 50 da Lei nº 4.591/1964, dispositivos apontados como violados no recurso especial, não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e, apesar de opostos embargos declaratórios, nada foi decidido acerca da matéria.

A despeito disso, não foi alegada a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*

A propósito:

"(...) A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial evidencia a falta de prequestionamento, admitindo-se o prequestionamento ficto apenas na hipótese em que não sanada a omissão no julgamento de embargos de declaração e suscitada a ofensa ao art. 1.022 do NCPC no recurso especial, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 1.834.881/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022).

A par disso, a eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n.º 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema n.º 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"* (AgInt no REsp n. 2.061.780/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023).

Do mesmo modo, *"a Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP (...), submetido ao rito dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, consistente na injusta privação do bem, a ensejar a reparação material"* (AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022).

No mesmo sentido:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TRANSCURSO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. PREJUÍZOS DOS COMPRADORES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Consiste em saber se a decisão monocrática que negou seguimento ao recurso especial, com base nas Súmulas n. 282 do STF e 5, 7, 83 e 211 do STJ, deve ser mantida.

III. Razões de decidir

3. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

4. Para a jurisprudência do STJ, "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" (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).

5. Não há falar em exclusão dos lucros cessantes, sob a justificativa de falta de comprovação dos prejuízos dos adquirentes, ante o atraso na entrega das chaves. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

IV. Dispositivo e tese

6. Agravo interno parcialmente conhecido, e na parte conhecida, desprovido.

Tese de julgamento: "1. A ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada impede o conhecimento do agravo interno. 2. A demora na entrega do imóvel resulta no dever de reparação por lucros cessantes, por presunção de prejuízo do promitente-comprador." Dispositivos relevantes citados: CC/2002, art. 402. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.152.930/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/10/2018, DJe 16/10/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1.773.833/ES, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021; STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022."

(AgInt no AREsp n. 2.670.130/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025 - grifou-se)

Logo, o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência sedimentada neste STJ.

Ante o exposto, conheço parcialmente e, nessa extensão, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.055.208 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0050385-1

Número de Origem:

10499099020208260002 1049909902020826000250000 20210001031739 20220000331490

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NEXT UNO INCORPORACOES LTDA.

RECORRENTE : TORRES ENGENHARIA CONSTRUCAO E INCORPORACAO
EIRELI

ADVOGADOS : FABIANO HENRIQUE SILVA - SP187407

BIANCA RAMALHO DE OLIVEIRA - SP331735

RECORRIDO : ROSANGELA OLIVEIRA MACHADO

ADVOGADO : NÍVEA RODRIGUES PLÁCIDO - SP253952

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 18 de agosto de 2025