



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2524398 - SC (2023/0375388-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S**
/A
ADVOGADOS : **ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605**
CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR -
RJ236892
MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130
AGRAVADO : **MARLON SANTOS DELAI**
AGRAVADO : **PAOLA OLIVINA PELLIZZARI**
ADVOGADOS : **OLEGÁRIO JOÃO DA SILVA - SC027458**
MAQUIELE GODINHO - SC025320

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. SÚMULA 543 /STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO.

1. Nos termos da Súmula 543/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".

2. No caso dos autos, restando comprovado o inadimplemento do contrato pela construtora (atraso na entrega do imóvel), impõe-se a devolução, ao autor, da integralidade dos valores pagos no decorrer da avença, conforme disposto na sentença e no acórdão recorrido. Incidência da Súmula 83/STJ. Modificar as conclusões a que chegou a Corte local quanto à culpa exclusiva do vendedor esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Quanto aos lucros cessantes, a parte agravante não indicou os dispositivos de lei federal supostamente ofendidos, o que impede a adequada compreensão da controvérsia, atraindo a aplicação da Súmula 284/STF.

4. É vedada a análise das questões que não foram objeto de efetivo debate pelo Tribunal de origem, estando ausente o requisito do prequestionamento. Ausente o prequestionamento e não opostos embargos de declaração, aplicam-se as Súmulas 282 e 356 do STF.

5. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora.
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 19/08/2025 a 25/08/2025, 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, 26 de agosto de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2524398 - SC (2023/0375388-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S**
/A
ADVOGADOS : **ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605**
CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR -
RJ236892
MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130
AGRAVADO : **MARLON SANTOS DELAI**
AGRAVADO : **PAOLA OLIVINA PELLIZZARI**
ADVOGADOS : **OLEGÁRIO JOÃO DA SILVA - SC027458**
MAQUIELE GODINHO - SC025320

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. SÚMULA 543 /STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO.

1. Nos termos da Súmula 543/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".

2. No caso dos autos, restando comprovado o inadimplemento do contrato pela construtora (atraso na entrega do imóvel), impõe-se a devolução, ao autor, da integralidade dos valores pagos no decorrer da avença, conforme disposto na sentença e no acórdão recorrido. Incidência da Súmula 83/STJ. Modificar as conclusões a que chegou a Corte local quanto à culpa exclusiva do vendedor esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Quanto aos lucros cessantes, a parte agravante não indicou os dispositivos de lei federal supostamente ofendidos, o que impede a adequada compreensão da controvérsia, atraindo a aplicação da Súmula 284/STF.

4. É vedada a análise das questões que não foram objeto de efetivo debate pelo Tribunal de origem, estando ausente o requisito do prequestionamento. Ausente o prequestionamento e não opostos embargos de declaração, aplicam-se as Súmulas 282 e 356 do STF.

5. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora.
Agravado interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por SPE BOM PASTOR – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial nos termos da seguinte ementa (fl. 1.284):

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA. VENDEDORES. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 543/STJ. ENTENDIMENTO CONFORME JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DE QUEM DEU AZO À RESCISÃO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. JUROS DE MORA. TEMA 1.002. A PARTIR DA CITAÇÃO. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO IMPROVIDO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA assim ementado (fls. 764-765):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ADEMAIS, PARTE DO IMÓVEL TOMBADO PELO PATRIMÔNIO HISTÓRICO DO RIO DE JANEIRO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DA RÉ. ALEGADA INVIABILIDADE DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. MATÉRIA NÃO AGITADA EM PRIMEIRO GRAU DE JURISDIÇÃO, E SOBRE A QUAL, PORTANTO, NÃO HOUE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL. CONHECIMENTO DO APELO NO PONTO OBSTADO. ADEMAIS, DEFENDIDA INVIABILIDADE DE RESCISÃO CONTRATUAL TÃO SOMENTE PELA INTERVENÇÃO DO PODER PÚBLICO MEDIANTE TOMBAMENTO DE PARTE DO IMÓVEL. TESE, ADEMAIS, DE AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO ATRASO NA OBRA. PRETENSÃO REPELIDA. ATRASO INJUSTIFICADO DA OBRA PARA ALÉM

DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO (180 DIAS) PREVISTO NO CONTRATO. AUSÊNCIA DE QUALQUER JUSTIFICATIVA ACERCA DO OCORRIDO, SENÃO MERAS ALEGAÇÕES. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE AUTORIZA A RESCISÃO DO PACTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 475 DO CÓDIGO CIVIL.

NÃO BASTASSE, TOMBAMENTO DO IMÓVEL QUE ERA DE CONHECIMENTO DA CONSTRUTORA À ÉPOCA DO NEGÓCIO, E QUE, MESMO ASSIM, OMITIU A QUESTÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES. CONDUTA QUE MALFERE A BOA-FÉ CONTRATUAL. DIREITO DE RESCISÃO QUE SOCORRE AOS AUTORES. ARGUMENTAÇÃO, AINDA, DE VIABILIDADE DE RETENÇÃO DE NO MÍNIMO 25% DOS VALORES PAGOS E DO ARRAS CONFIRMATÓRIO, E, ADEMAIS, DE IMPOSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E DO ITBI. INSUBSISTÊNCIA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA EVIDENCIADA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL QUE SE IMPÕE. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PRECEDENTES. PRETENSÃO REPELIDA.

PLEITO DE ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. INVIABILIDADE. JUROS MORATÓRIOS QUE, EM SE TRATANDO DE RELAÇÃO CONTRATUAL, INCIDEM DESDE A CITAÇÃO (ARTIGO 405 DO CÓDIGO CIVIL). PRETENSÃO, ADEMAIS, DE QUE SEJAM AFASTADOS OS LUCROS CESSANTES (ALUGUÉIS), OU, SUBSIDIARIAMENTE, SEU TERMO FINAL SEJA LIMITADO À DATA EM QUE OS AUTORES ENCAMINHARAM NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL À RÉ NOTICIANDO O DESINTERESSE EM MANTER O CONTRATO. APELO QUE, NO PONTO, MERECE PARCIAL ACOLHIMENTO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS PELO PREJUÍZO PRESUMIDO DECORRENTE DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRECEDENTES. NADA OBSTANTE, REPARAÇÃO QUE É DEVIDA APENAS DURANTE O PERÍODO DE MORA DA CONSTRUTORA, O QUE AUTORIZA A SUA LIMITAÇÃO À DATA EM QUE OS AUTORES MANIFESTARAM SEU DESINTERESSE EM PERMANECER COM O IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. RECURSO, NO PONTO, PARCIALMENTE ACOLHIDO. POR FIM, ALMEJADA FIXAÇÃO DE TAXA DE FRUIÇÃO DO BEM. INSUBSISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA IMISSÃO DOS AUTORES NA POSSE DO IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO, EM DADO CENÁRIO, INDEVIDA. REDISTRIBUIÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO CONHECIDO EM PARTE, E, NA EXTENSÃO CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO.

Sem embargos de declaração.

Nas razões do agravo interno, a parte agravante alega a não incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ e 284 do STF.

Aduz, em síntese, que o atraso na entrega do imóvel se deu por culpa dos compradores ao não pagarem o saldo devedor e, assim, requer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pela parte agravada diante da sua exclusiva desistência unilateral.

Sustenta, outrossim, que (fl. 1.303):

[...] ao contrário da decisão que rejeitou o Agravo em Recurso Especial, no tocante a retenção das despesas de seguro, cumpre destacar, de pronto, que as referidas quantias pagas não podem ser restituídas. O contrato de compra e venda é claro ao determinar que os custos de seguro não estão compreendidos no valor do imóvel. Não fazem parte do valor global do contrato de compra e venda. Ademais, assim como os serviços rateados, o valor pago à título de seguro também não é destinado à parte agravante. Os valores pagos sob esta rubrica são repassados ao banco, e sua função precípua é quitar o financiamento em caso de sinistro.

Pugna, por fim, pela incidência dos juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado da decisão.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 1.313-1.325.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

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

Do atraso na entrega do imóvel e do percentual de retenção

Nos termos da Súmula 543/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.

No caso dos autos, restando comprovado o inadimplemento do contrato pela construtora (atraso na entrega do imóvel), impõe-se a devolução, aos autores, da integralidade dos valores pagos no decorrer da avença, conforme disposto na sentença e no acórdão recorrido. Incidência da Súmula 83/STJ.

No mais, modificar as conclusões a que chegou a Corte local quanto à culpa exclusiva do vendedor esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AFASTAMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. RECONHECIMENTO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. TEMA Nº 971. SÚMULA Nº 83/STJ. COTAS CONDOMINIAIS. SÚMULA Nº 284/STF.

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. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias acerca do descumprimento contratual e da responsabilidade do promitente vendedor pelo atraso na entrega do imóvel demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado. Súmula nº 83/STJ.

4. No que diz respeito ao pagamento das cotas condominiais, o recurso especial esbarra no óbice da Súmula nº 284/STF, pois suas razões encontram-se dissociadas daquilo que decidiu o acórdão recorrido.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.042.000/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/11/2023 , DJe de 30/11/2023.)

Dos lucros cessantes – Incidência da Súmula 284/STF

Quanto aos lucros cessantes, verifica-se que a recorrente não indicou os dispositivos de lei federal que entende violados, o que implica deficiência na fundamentação a não permitir a exata compreensão da controvérsia, de modo a atrair a incidência, por analogia, da Súmula 284/STF. Ressalte-se que a mera citação de artigo de lei na peça recursal não supre a exigência constitucional.

Nesse sentido, cito:

PENAL E PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FURTO. PRINCÍPIO DA

INSIGNIFICÂNCIA. FALTA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO VIOLADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF.

1. Nas razões do recurso especial, o recorrente não indicou os dispositivos legais supostamente ofendidos, o que impede a adequada compreensão da controvérsia, atraindo a aplicação da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, por analogia.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 2.787.353/SP, relator Ministro Antonio Saldanha Palheiro, Sexta Turma, julgado em 11/2/2025, DJEN de 17/2/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RAZÕES RECURSAIS. OFENSA À LEGISLAÇÃO FEDERAL. INDICAÇÃO GENÉRICA. INAPTIDÃO. SÚMULA N. 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DISPOSITIVO LEGAL. INDICAÇÃO. AUSÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação genérica de violação de dispositivos da legislação federal violados caracteriza deficiência na fundamentação recursal, a teor da Súmula 284 do STF. Sem demonstrar, concreta e analiticamente, em que medida cada um dos dispositivos legais teria sido violado pela decisão recorrida, não é cabível o recurso especial.

2. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal objeto da divergência. Inafastável a incidência da Súmula n. 284 do STF também quanto a esse ponto.

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7/STJ para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pela Corte de origem não se mostra desproporcional, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.592.955/PE, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024.)

Da restituição do valor do seguro – Ausência de prequestionamento

Da detida análise dos autos, observa-se que o Tribunal de origem não analisou, sequer implicitamente, a alegada violação dos arts. 51 da Lei n. 4.591/1964 e 2º da Lei n. 4.864/1965 e a tese a eles vinculada (retenção dos valores pagos referentes às despesas de rateio -ligações definitivas - e seguro prestamista). Logo, não foi cumprido o necessário e indispensável prequestionamento, apto a viabilizar a pretensão recursal da agravante. Assim, incide no caso as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Para a configuração do questionamento prévio é imprescindível que, no aresto recorrido, a questão tenha sido discutida e decidida fundamentadamente, sob pena de não preenchimento do requisito do prequestionamento, indispensável para o conhecimento do recurso especial, o que não ocorreu no caso dos autos.

A propósito, cito:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. FCVS. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INCIDÊNCIA. CES. REVERSÃO DE PREMISSAS FÁTICAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PROVIMENTO NEGADO.

1. A ausência de enfrentamento no acórdão recorrido da matéria impugnada, objeto do recurso, impede o acesso à instância especial porque não foi preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

2. As Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte manifestam o entendimento, ao qual aqui se alinha, de que caberia a incidência do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), desde que prevista no contrato.

3. Hipótese em que a Corte de origem expressamente afirma a previsão em contrato do CES, de modo que a reversão do julgado, na forma pretendida pelos recorrentes, atrai o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.352.345/PR, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLANO DE SAÚDE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA DAS CONDIÇÕES. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO. MERA TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA N. 284/STF

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto nas Súmula n. 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

2. O prequestionamento implícito consiste no debate de matérias atinentes à lei federal sem que haja citação expressa dos dispositivos objeto de interpretação. O prequestionamento ficto, por sua vez, depende da oposição de embargos de declaração suscitando a omissão na análise de determinada matéria, nos termos do art. 1.025, CPC.

3. o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente, bem como a demonstração do dissídio, mediante o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas, que não se satisfaz com a mera transcrição de ementas, a fim de demonstrar

que as soluções encontradas, tanto na decisão recorrida quanto nos paradigmas, tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias.

Agravo interno improvido

(AgInt no AREsp n. 2.503.857/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Ressalta-se, se a agravante entendesse existir alguma eiva no acórdão impugnado, ainda que a questão federal tenha surgido somente no julgamento perante o Tribunal *a quo*, deveria ter oposto embargos declaratórios, a fim de que fosse suprida a exigência do prequestionamento e viabilizado o conhecimento do recurso em relação aos referidos dispositivos legais e, caso persistisse tal omissão, imprescindível a alegação devidamente fundamentada de violação do art. 1.022 do CPC, quando da interposição do recurso especial com fundamento na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, sob pena de incidir no intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

Nesse sentido, cito:

DIVÓRCIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N.os 282 E 356 DO STF. PREQUESTIONAMENTO FICTO PREVISTO NO ART. 1.025 DO CPC. NECESSIDADE DE OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO E DE SE APONTAR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. ART. 1.659, VI, DO CC/2002. ACÓRDÃO ESTADUAL ALINHADO AO ENTENDIMENTO DESTA CORTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 568 DO STJ NÃO IMPUGNADA PELA AGRAVANTE. PRECLUSÃO.

1. Ausente o prequestionamento do art. 1.662 do CC/2002 e não opostos embargos de declaração, aplicam-se as Súmulas n.ºs 282 e 356 do STF. A ausência de embargos de declaração e a falta de apontamento ao art. 1.022 do CPC impede a verificação de ocorrência do prequestionamento ficto.

2. Não impugnada pela recorrente a aplicação da Súmula n.º 568 do STJ, pela decisão agravada, quanto à matéria relativa às verbas do FGTS e verbas trabalhistas adquiridos durante o vínculo matrimonial, não se conhece do agravo interno quanto ao ponto.

3. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido. (AgInt no AREsp n. 2.303.162/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023.)

Ademais, esta Corte admite o prequestionamento ficto apenas na hipótese em que não sanada a omissão no julgamento de embargos de declaração e suscitada ofensa ao art. 1.022 do CPC no apelo nobre, o que não ocorreu no caso dos autos (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.256.359/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 18/2/2025, DJEN de 21/2/2025).

Do termo inicial dos juros de mora

Por fim, quanto ao termo inicial dos juros de mora, conforme jurisprudência desta Corte, em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora (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).

No mesmo sentido, cito:

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.)

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

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 2.524.398 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0375388-2

Número de Origem:
03087045920158240033

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130

AGRAVANTE : MARLON SANTOS DELAI

AGRAVANTE : PAOLA OLIVINA PELLIZZARI

ADVOGADOS : OLEGÁRIO JOÃO DA SILVA - SC027458

MAQUIELE GODINHO - SC025320

AGRAVADO : SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130

AGRAVADO : MARLON SANTOS DELAI

AGRAVADO : PAOLA OLIVINA PELLIZZARI

ADVOGADOS : OLEGÁRIO JOÃO DA SILVA - SC027458

MAQUIELE GODINHO - SC025320

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130

AGRAVADO : MARLON SANTOS DELAI

AGRAVADO : PAOLA OLIVINA PELLIZZARI

ADVOGADOS : OLEGÁRIO JOÃO DA SILVA - SC027458

MAQUIELE GODINHO - SC025320

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, 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, 25 de agosto de 2025