SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2110977 - CE (2023/0416770-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	MAGIS INCORPORACOES LTDA
RECORRENTE	:	LAFITTE INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO - CE014326
		RUBENS EMIDIO COSTA KRISCHKE JUNIOR - CE025189
RECORRIDO	:	PATRICIA PRISCILA PEREIRA DANTAS FARIA
RECORRIDO	:	WILLIAN FRANCISCO DOS SANTOS FARIA
ADVOGADO	:	ROGÉRIO PEREIRA DANTAS - CE021220

EMENTA

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.

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 18/02/2025 a 24/02/2025, 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 Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA45847046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 27/02/2025 14:12:46
Publicação no DJEN/CNJ de 05/03/2025. Código de Controle do Documento: 6feb78e0-51e4-42ec-873a-0dd5ec55123b

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de fevereiro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA45847046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 27/02/2025 14:12:46
Publicação no DJEN/CNJ de 05/03/2025. Código de Controle do Documento: 6feb78e0-51e4-42ec-873a-0dd5ec55123b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2110977 - CE (2023/0416770-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	MAGIS INCORPORACOES LTDA
RECORRENTE	:	LAFITTE INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO - CE014326
		RUBENS EMIDIO COSTA KRISCHKE JUNIOR - CE025189
RECORRIDO	:	PATRICIA PRISCILA PEREIRA DANTAS FARIA
RECORRIDO	:	WILLIAN FRANCISCO DOS SANTOS FARIA
ADVOGADO	:	ROGÉRIO PEREIRA DANTAS - CE021220

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MAGIS INCORPORAÇÕES LTDA. e LAFITTE INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

Documento eletrônico VDA45484024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/02/2025 17:48:44
Código de Controle do Documento: a6d1f1a2-e709-4d31-8c2c-7d6c8b5815ea

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE RECONHECIDA. FORTUITO INTERNO. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE QUANTO AO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO EMERGENTE. DEVIDO. DANOS MORAIS. NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA MANTIDA.

1. Analisando os elementos de prova dos autos, verifica-se que a empresa Magis Incorporações e Construções LTDA além de contar com sua logomarca em todas as folhas do contrato de promessa de compra e venda firmados pelos autores (fls. 30-62), a referida apelante também consta no quadro societário da empresa Lafitte. Assim, ambas as empresas têm suas respectivas logomarcas vinculadas ao material de divulgação do empreendimento, de modo que, em prestígio à teoria da aparência, bem como considerando a responsabilidade de todos os integrantes da cadeia de consumo (art. 6º do CDC), devem as mencionadas empresas permanecerem no polo passivo da demanda. Portanto, preliminar rejeitada.

2. As partes firmaram instrumento particular de adesão a contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária do empreendimento LAFITTE CONDOMINIO PARQUE, pelo valor total de R$ 430.000,00, (quatrocentos e trinta mil reais) e com prazo de entrega aos 30/12/2016 e cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (fls. 30/62).

3. A ocorrência de crise econômica que gerou recessão e elevação dos níveis de desemprego, acarretando o aumento dos movimentos paredistas, não caracteriza hipótese extraordinária a afastar a responsabilidade da vendedora, tratando-se de evento inerente ao risco do negócio.

4. Demonstrado o atraso na entrega da obra, impõe-se o dever de indenização o comprador pelos danos emergentes, consistentes nos alugueres efetivamente despendidos pelo comprador a partir de 01/06/2017 até a efetiva data da entrega da unidade imobiliária.

5. O mero inadimplemento contratual, consistente no atraso da entrega da unidade imobiliária adquirida, não gera abalo moral indenizável. Precedentes do STJ.

6. Recursos conhecidos e improvidos. Sentença mantida" (e-STJ fls. 399-400).

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos para sanar omissão acerca do índice de correção monetária (e-STJ fls. 472-475).

Em suas razões (e-STJ fls. 423-449), os recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigo 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar quando ao pedido de incidência da taxa SELIC com relação aos juros moratórios;

(ii) artigo 406 do Código Civil - pugnando pela incidência da taxa SELIC quanto aos juros moratórios;

(iii) artigos 330, inciso II, 337, inciso IX, do Código de Processo Civil e 50 do Código Civil - defendendo a ilegitimidade passiva de MAGIS INCORPORAÇÕES LTDA.;

(iv) artigo 393 do Código Civil - sustentando a inexistência de inadimplemento contratual e violação ao princípio do *pacta sunt servanda*;

(v) artigo 403 do Código Civil - entendendo indevida a condenação em danos emergentes/lucros cessantes; e

Documento eletrônico VDA45484024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/02/2025 17:48:44
Código de Controle do Documento: a6d1f1a2-e709-4d31-8c2c-7d6c8b5815ea

(vi) artigo 405 do Código Civil - insurgindo-se quanto ao termo inicial dos juros de mora.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 481-489), e admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 492-496), subiram os autos a esta colenda Corte.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, inviável o acolhimento da pretensão recursal no tocante ao artigo 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil.

Segundo os recorrentes, o Tribunal de origem teria deixado de se pronunciar acerca de ponto relevante, qual seja, a incidência da taxa SELIC com relação aos juros moratórios.

O que se verifica da leitura atenta das peças processuais encartadas aos autos, entretanto, é que o acórdão recorrido, instado a se manifestar em confuso arrazoado manifestado a título de embargos de declaração, que buscava " *pronunciamento expresso quanto a forma de correção*" (e-STJ fl. 459), analisou o tema, consignando:

> *"(...)*
> *Nessa perspectiva, observo que o acórdão declarando restou silente quanto à necessária explicitação acerca do índice aplicável a título de correção monetária dos valores desembolsados pelos promissários-compradores, a serem apurados na fase de liquidação, para fins de indenização pelas despesas havidas com os aluguéis durante o período de mora na entrega do imóvel residencial.*
> *Impondo-se, portanto, sanar a lacuna do julgamento, consigne-se que o índice aplicável à correção monetária dos valores será o INPC, por melhor se adequar à necessária atualização do quantum despendido, ante os efeitos deletérios da inflação. De feito, conforme expressiva jurisprudência dos tribunais pátrios, referido indexador 'melhor reflete a perda contínua e sistemática do poder aquisitivo da moeda para a classe média'."* (e-STJ fls. 473-474).

Tendo o acórdão recorrido se manifestado a respeito do ponto considerado omisso, não há falar em negativa de prestação jurisdicional.

Sobre o tema, o seguinte precedente:

> *"PROCESSO CIVIL. AGRAVO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO.*
> *1. O artigo 535 do Código de Processo Civil dispõe sobre omissões, obscuridades ou contradições existentes nos julgados. Trata-se, pois, de recurso de fundamentação vinculada, restrito a situações em que se verifica a existência dos vícios na lei indicados.*
> *2. Afasta-se a violação do art. 535 do CPC quando o decisório está claro e suficientemente fundamentado, decidindo integralmente a controvérsia. (...)".*
> (AgRg no Ag 1.176.665/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 10/05/2011, DJe 19/05/2011)

No tocante ao conteúdo normativo do artigo 405 do Código Civil, verifica-se

Documento eletrônico VDA45484024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/02/2025 17:48:44
Código de Controle do Documento: a6d1f1a2-e709-4d31-8c2c-7d6c8b5815ea

que a matéria nele versada não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente quanto a tal ponto.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada*".

A propósito:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRIMEIRA FASE. FUNDO 157. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. INTERESSE PROCESSUAL. ENTENDIMENTO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. 3. PRESCRIÇÃO DECENAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. Não se reconhece a violação do art. 1.022 do CPC quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.*
> *2. Ao entender pela configuração do interesse de agir da autora, a Corte local adotou de forma adequada a jurisprudência do STJ, segundo a qual o titular da conta-corrente tem interesse processual para ajuizar ação de prestação de contas, independentemente de prévio pedido administrativo. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.*
> *3. Inexistente o prequestionamento, obstaculizada está a via de acesso ao apelo excepcional. Incidência da Súmula n° 282 do STF.*
> *4. Mesmo as matérias de ordem pública precisam estar prequestionadas para que possam ser objeto de análise por esta Corte Superior.*
> *5. Agravo interno não provido".*
> (AgInt no AREsp n. 2.728.927/RO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJe de 12/12/2024.)

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO, NA ORIGEM. HABILITAÇÃO DE CRÉDITO EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. OFENSA AO ART. 285 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULA 282/STF). DEVEDOR SOLIDÁRIO. PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DE PAGAMENTO FEITO INDIVIDUALMENTE. PAGAMENTO PARCIAL DA DÍVIDA. RESSARCIMENTO INDEVIDO (SÚMULA 83/STJ). AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*
> *1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.*
> *Incidência da Súmula 282 do STF.*
> *2. 'Em regra, nos termos do artigo 283 do Código Civil, o devedor que satisfaz a dívida comum por inteiro tem o direito de exigir dos demais codevedores a quota- parte de cada um' (REsp 1.773.041/MS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 24/10/2023, DJe de 27/10/2023).*
> *3. No caso, contudo, é incontroverso que o recorrente adimpliu apenas parte da dívida, razão pela qual o art. 283 do Código Civil não pode ser aplicado.*
> *4. Agravo interno improvido".*
> (AgInt no REsp n. 2.061.760/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 29/11/2024.)

No que se refere ao conteúdo normativo do artigo 406 do Código Civil, não foi debatido no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração.

Documento eletrônico VDA45484024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/02/2025 17:48:44
Código de Controle do Documento: a6d1f1a2-e709-4d31-8c2c-7d6c8b5815ea

Desatendido, portanto, o requisito do prequestionamento, nos termos da 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*".

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO AMBIENTAL. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. TUTELA ANTECIPADA. SÚMULA N. 735 DO STF. INCIDÊNCIA POR ANALOGIA. ART. 300 DO CPC. REQUISITOS. REEXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.*
> *2. Prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado. Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.*
> *3. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.*
> *4. O Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, admite a interposição de recurso especial contra acórdão que decide sobre pedido de antecipação da tutela, para tão somente discutir eventual ofensa aos próprios dispositivos legais que disciplinam a matéria da tutela provisória descrita no art. 300 do CPC.*
> *5. Não se admite a revisão do entendimento firmado pela corte de origem - reconhecimento da presença dos requisitos fumus boni iuris e do periculum in mora - quando a controvérsia demandar a análise fático-probatória dos autos, ante a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.*
> *6. Agravo interno desprovido".*
> (AgInt no AREsp n. 2.425.718/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024)

Vale afastar, de pronto, eventual alegação de que contraditório o acórdão ao concluir pela não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional ao mesmo tempo em que entende não prequestionado o dispositivo infraconstitucional apontado como malferido.

Isso porque, como já referido, a parte recorrente não se desincumbiu do ônus de provocar devidamente a manifestação da Corte local acerca do tema.

A ausência de prequestionamento inviabiliza o exame das alegações recursais também sob a ótica da alínea "c" do permissivo constitucional.

A respeito:

> *"PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL – DECISÃO AGRAVADA COM MAIS DE UM FUNDAMENTO – AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE UM DELES – INCIDÊNCIA DA SÚMULA 182/STJ - FALTA DE PREQUESTIONAMENTO – DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.*
> *1. Inviável o agravo interno que deixa de atacar todos os fundamentos da decisão recorrida, nos termos da Súmula 182/STJ.*
> *2. A falta de prequestionamento inviabiliza o recurso especial também pela*

Documento eletrônico VDA45484024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/02/2025 17:48:44
Código de Controle do Documento: a6d1f1a2-e709-4d31-8c2c-7d6c8b5815ea

alínea 'c' do permissivo constitucional, diante da impossibilidade de se configurar o dissídio jurisprudencial, pois não há como se demonstrar a similitude das circunstâncias fáticas e do direito aplicado.
3 . Agravo regimental improvido".
(AgRg no REsp 631.588/RS, Rel. Min. ELIANA CALMON, Segunda Turma, DJ 5/6/2006 – grifou-se)

No que diz respeito à ilegitimidade passiva de MAGIS INCORPORAÇÕES LTDA. (artigos 330, inciso II, 337, inciso IX, do Código de Processo Civil e 50 do Código Civil), a alegação da parte foi afastada pela Corte de origem sob os seguintes fundamentos:

"(...)
Analisando os elementos de prova dos autos, verifica-se que a empresa Magis Incorporações e Construções LTDA além de contar com sua logomarca em todas as folhas do contrato de promessa de compra e venda firmados pelos autores (fls. 30-62), a referida apelante também consta no quadro societário da empresa Lafitte.
Assim, ambas as empresas têm suas respectivas logomarcas vinculadas ao material de divulgação do empreendimento, de modo que, em prestígio à teoria da aparência, bem como considerando a responsabilidade de todos os integrantes da cadeia de consumo (art. 6º do CDC), devem as mencionadas empresas permanecerem no polo passivo da demanda.
Em sendo assim, entende-se que as circunstâncias relativas ao contrato de promessa de compra e venda objeto da lide levaram o consumidor a acreditar que estaria firmando um negócio jurídico também com as empresas Magis Incorporações e Construções LTDA, criando legítima expectativa de que estas também seriam responsáveis pela administração do empreendimento.
Neste sentido, com relação à teoria da aparência, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:
(...)" (e-STJ fls. 401-402)

Tais fundamentos, além de não terem sido impugnados em sua integralidade (aplicação do art. 6º do CDC), o que já atrairia ao caso a incidência da Súmula nº 283/STF, somente poderiam ter a sua improcedência verificada mediante a análise de cláusulas contratuais e de todas as circunstâncias fáticas que envolvem a demanda, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto ao inadimplemento contratual (artigo 393 do Código Civil), o Tribunal de origem foi categórico ao afirmar que "*No caso, resta incontroverso que a construtora não cumpriu a obrigação de entrega da unidade imobiliária dentro do prazo acordado*" (e-STJ fl. 406).

Nesse contexto, a inversão das conclusões das instâncias de cognição plena demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, procedimento inadmissível em âmbito de recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

Registre-se, ademais, que, também conforme firme jurisprudência deste Tribunal Superior, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Documento eletrônico VDA45484024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/02/2025 17:48:44
Código de Controle do Documento: a6d1f1a2-e709-4d31-8c2c-7d6c8b5815ea

Nesse sentido:

> *"Recurso Especial. Civil. Responsabilidade civil. Cirurgião e anestesiologista. Recurso com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF. Reexame fático-probatório. Súmula 07/STJ. Incidência.*
> *(...)*
> *- O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a', quanto pela 'c' do permissivo constitucional.*
> *Recurso especial não conhecido".*
> (REsp 765.505/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2006, DJ 20/03/2006)

Quanto à condenação em danos emergentes/lucros cessantes/aluguéis (artigo 403 do Código Civil), o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que, 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.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. 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, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.*
> *2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável.*
> *Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.*
> *3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
> *4. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.*
> *5. Agravo interno desprovido".*
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.357.325/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024.)

> *PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. LEILÃO. RESTITUIÇÃO VALORES DEVIDOS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TEORIA ACTIO NATA. DANOS MORAIS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.*
> *1. Depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta. Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, 'não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional' (AgInt*

Documento eletrônico VDA45484024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/02/2025 17:48:44
Código de Controle do Documento: a6d1f1a2-e709-4d31-8c2c-7d6c8b5815ea

no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).
2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n. 543 do STJ.
3. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, como no caso dos autos, os lucros cessantes são presumidos.
4.Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata. O entendimento é aplicável para fins de comissão de corretagem.
5. No presente caso, insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção do autos, entendeu pela ocorrência de dano moral, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n. 7/STJ.
Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp n. 2.426.291/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários em 10% (dez por cento) sobre o valor já fixado na origem em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA45484024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 07/02/2025 17:48:44
Código de Controle do Documento: a6d1f1a2-e709-4d31-8c2c-7d6c8b5815ea

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.110.977 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0416770-4

Número de Origem:
01064327120188060001 1064327120188060001

Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MAGIS INCORPORACOES LTDA
RECORRENTE	: LAFITTE INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS	: CARLOS FERNANDO DE SIQUEIRA CASTRO - CE014326
	RUBENS EMIDIO COSTA KRISCHKE JUNIOR - CE025189
RECORRIDO	: PATRICIA PRISCILA PEREIRA DANTAS FARIA
RECORRIDO	: WILLIAN FRANCISCO DOS SANTOS FARIA
ADVOGADO	: ROGÉRIO PEREIRA DANTAS - CE021220

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, 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 Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA45818202 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 05:51:59
Código de Controle do Documento: 20b561d2-2385-4002-97c6-92511016d838

Brasília, 24 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45818202 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 05:51:59
Código de Controle do Documento: 20b561d2-2385-4002-97c6-92511016d838