



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2542543 - RJ (2023/0452958-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
RAQUEL DOS SANTOS - SP450014
AGRAVANTE : VERA LUCIA DA SILVA WANDERLEY NEIA
AGRAVANTE : NEWTON DE LORENA NEIA
ADVOGADOS : ELMO PORTELLA - RJ066499
RAPHAEL RICCI PORTELLA - RJ163492
AGRAVADO : VERA LUCIA DA SILVA WANDERLEY NEIA
AGRAVADO : NEWTON DE LORENA NEIA
ADVOGADOS : ELMO PORTELLA - RJ066499
RAPHAEL RICCI PORTELLA - RJ163492
AGRAVADO : VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
RAQUEL DOS SANTOS - SP450014

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, §1º, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. SÚMULAS 7/STJ, 5/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO DOS VALORES FIXADOS. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS CONHECIDOS EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDOS.

1. Trata-se de agravos em recursos especiais interpostos por VERA LÚCIA DA SILVA WANDERLEY NÉIA e NEWTON DE LORENA NÉIA (VERA e NEWTON), bem como por VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (VILLAGE), contra decisões que inadmitiram seus apelos nobres manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em ação declaratória cumulada com obrigação de fazer e reparação por danos morais e materiais, decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

2. O objetivo recursal de VERA e NEWTON é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) o acórdão recorrido deixou de considerar fatos supervenientes relevantes para o julgamento; (iii) a cláusula penal deve incidir sobre o valor atualizado do imóvel; (iv) a posse do imóvel pode ser reconhecida mesmo diante da devolução das chaves e da ausência de condições de habitabilidade; (v) é possível a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes em períodos distintos; (vi) o quantum fixado a título de danos morais é desproporcional e deve ser majorado ou reduzido.

3. O objetivo recursal de VILLAGE é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) o acórdão recorrido deixou de considerar fundamentos relevantes para a redução do percentual ajustado em relação aos lucros cessantes; (iii) a condenação por danos morais é desproporcional e deve ser afastada ou reduzida; (iv) a condenação por lucros cessantes deve ser ajustada ao percentual de 0,5% do valor do imóvel, conforme jurisprudência consolidada.

4. A não entrega da prestação jurisdicional no sentido esperado pelas partes recorrentes, por si só, não evidencia os vícios do art. 1.022 do CPC, sendo suficiente que o órgão julgador enfrente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão das partes. Não há omissão ou ausência de fundamentação no acórdão recorrido.

5. A análise das alegações de violação aos arts. 493 e 933 do CPC, bem como a revisão dos valores fixados a título de danos morais e lucros cessantes, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ. Ademais, a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel e a condenação por danos morais encontram respaldo na jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

6. A demonstração de dissídio jurisprudencial não se configura, pois as decisões confrontadas não apresentam similitude fática, sendo inviável o cotejo analítico em razão da necessidade de reexame de provas, o que também encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o atraso prolongado na entrega de imóvel adquirido na planta pode ensejar danos morais, e a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel é compatível com as peculiaridades do caso concreto, não havendo desproporcionalidade nos valores arbitrados.

8. A pretensão de revisão dos valores fixados a título de lucros cessantes e danos morais encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória. Além disso, a condenação por danos morais e a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel estão em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. Agravos conhecidos. Recursos especiais conhecidos em parte e, nessa extensão, não providos.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, 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 Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2542543 - RJ (2023/0452958-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
RAQUEL DOS SANTOS - SP450014
AGRAVANTE : VERA LUCIA DA SILVA WANDERLEY NEIA
AGRAVANTE : NEWTON DE LORENA NEIA
ADVOGADOS : ELMO PORTELLA - RJ066499
RAPHAEL RICCI PORTELLA - RJ163492
AGRAVADO : VERA LUCIA DA SILVA WANDERLEY NEIA
AGRAVADO : NEWTON DE LORENA NEIA
ADVOGADOS : ELMO PORTELLA - RJ066499
RAPHAEL RICCI PORTELLA - RJ163492
AGRAVADO : VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
RAQUEL DOS SANTOS - SP450014

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, §1º, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. SÚMULAS 7/STJ, 5/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. MANUTENÇÃO DOS VALORES FIXADOS. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS CONHECIDOS EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDOS.

1. Trata-se de agravos em recursos especiais interpostos por VERA LÚCIA DA SILVA WANDERLEY NÉIA e NEWTON DE LORENA NÉIA (VERA e NEWTON), bem como por VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (VILLAGE), contra decisões que inadmitiram seus apelos nobres manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em ação declaratória cumulada com obrigação de fazer e reparação por danos morais e materiais, decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

2. O objetivo recursal de VERA e NEWTON é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) o acórdão recorrido deixou de considerar fatos supervenientes relevantes para o julgamento; (iii) a cláusula penal deve incidir sobre o valor atualizado do imóvel; (iv) a posse do imóvel pode ser reconhecida mesmo diante da devolução das chaves e da ausência de condições de habitabilidade; (v) é possível a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes em períodos distintos; (vi) o quantum fixado a título de danos morais é desproporcional e deve ser majorado ou reduzido.

3. O objetivo recursal de VILLAGE é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) o acórdão recorrido deixou de considerar fundamentos relevantes para a redução do percentual ajustado em relação aos lucros cessantes; (iii) a condenação por danos morais é desproporcional e deve ser afastada ou reduzida; (iv) a condenação por lucros cessantes deve ser ajustada ao percentual de 0,5% do valor do imóvel, conforme jurisprudência consolidada.

4. A não entrega da prestação jurisdicional no sentido esperado pelas partes recorrentes, por si só, não evidencia os vícios do art. 1.022 do CPC, sendo suficiente que o órgão julgador enfrente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão das partes. Não há omissão ou ausência de fundamentação no acórdão recorrido.

5. A análise das alegações de violação aos arts. 493 e 933 do CPC, bem como a revisão dos valores fixados a título de danos morais e lucros cessantes, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ. Ademais, a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel e a condenação por danos morais encontram respaldo na jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

6. A demonstração de dissídio jurisprudencial não se configura, pois as decisões confrontadas não apresentam similitude fática, sendo inviável o cotejo analítico em razão da necessidade de reexame de provas, o que também encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o atraso prolongado na entrega de imóvel adquirido na planta pode ensejar danos morais, e a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel é compatível com as peculiaridades do caso concreto, não havendo desproporcionalidade nos valores arbitrados.

8. A pretensão de revisão dos valores fixados a título de lucros cessantes e danos morais encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória. Além disso, a condenação por danos morais e a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel estão em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. Agravos conhecidos. Recursos especiais conhecidos em parte e, nessa extensão, não providos.

RELATÓRIO

Tratam-se de agravos em recursos especiais interpostos por VERA LÚCIA DA SILVA WANDERLEY NÉIA e NEWTON DE LORENA NÉIA (VERA e NEWTON), bem como por VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (VILLAGE) contra decisões que não admitiram seus apelos nobres manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, desafiam acórdãos proferidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementados:

APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATOS IMOBILIÁRIOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. Descumprimento contratual por parte do empreendedor/construtor do projeto, que não observou o prazo ajustado para a entrega do bem. Imposição de pagamento da multa contratual. 2. Homologação do plano de recuperação judicial da empresa que não obsta o prosseguimento da ação, na forma do art. 6º, §1º da Lei nº 11.101/2005. 3. Frustração do recebimento do imóvel, por cerca de quatro anos após o período de tolerância, além de negativação do nome da 1ª autora, causando angústia, tristeza e sofrimento, ofendendo a incolumidade psíquica e gerando, por conseguinte, danos morais a serem compensados. 4. Quantum indenizatório de R\$10.000,00 que deve ser mantido, em consonância com a repercussão do dano e a possibilidade econômica do ofensor. 5. Impossibilidade de cobrança de cota condominial antes da entrega das chaves ao comprador. 6. Desprovimento dos recursos. (e-STJ, fls. 883-890)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. 1. Conforme se pode observar, a matéria foi devidamente apreciada pelo acórdão embargado, cabendo ressaltar, como dito no referido julgado, que no que tange ao dano material, o que se vê é que há previsão expressa de multa para a hipótese de descumprimento do prazo de entrega pela incorporadora, não havendo que se falar em redução do percentual ajustado livremente pela ré, incidindo, evidentemente, sobre o valor atualizado do bem. 2. Os Embargantes pretendem, claramente, somente prequestionar a matéria para eventuais recursos ao Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça, mas, não estando presentes os requisitos do artigo 1022 do NCPC,

não encontram viabilidade os presentes Embargos Declaratórios. 3. Desprovemento dos Embargos.(e-STJ, fls.. 912-814).

Nas razões do agravo, VERA e NEWTON apontaram (1) a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, sustentando que o recurso especial não demanda reexame de provas, mas sim a reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (2) a inaplicabilidade da Súmula n. 283 do STF, argumentando que todos os fundamentos autônomos do acórdão recorrido foram devidamente impugnados; (3) a inaplicabilidade da Súmula n. 284 do STF, defendendo que as razões do recurso especial possuem lógica, clareza e correlação com os fundamentos do acórdão recorrido; (4) a violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional; (5) a necessidade de distinção do Tema n. 970 do STJ, para permitir a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes em períodos distintos; (6) a desproporcionalidade do quantum fixado a título de danos morais, requerendo sua majoração. (e-STJ, fls. 1.201-1.216).

Houve apresentação de contraminuta por VILLAGE, defendendo que o agravo não merece provimento, pois os óbices sumulares aplicados pela decisão de inadmissibilidade são pertinentes e que o recurso especial não reúne condições de admissibilidade (fls. 1.223-1.230).

Já VILLAGE, nas razões do agravo, apontou (1) violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, sustentando que o acórdão recorrido não enfrentou adequadamente os argumentos apresentados nos embargos de declaração, especialmente quanto à ausência de fundamentação sobre a redução do percentual ajustado em relação aos lucros cessantes; (2) inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, argumentando que a análise do recurso especial não demanda reexame de provas, mas sim a reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (3) demonstração de dissídio jurisprudencial, com a devida realização de cotejo analítico, apontando divergência quanto à fixação de lucros cessantes e à caracterização de danos morais *in re ipsa*; (4) necessidade de reforma do acórdão para adequar a condenação por lucros cessantes ao percentual de 0,5% do valor do imóvel, conforme jurisprudência consolidada, e para afastar a condenação por danos morais, ou, subsidiariamente, reduzir o quantum fixado (e-STJ, fls. 1.223-1.230).

Houve apresentação de contraminuta por VERA e NEWTON, defendendo que o agravo não merece provimento, pois os óbices sumulares aplicados pela decisão de inadmissibilidade são pertinentes e que o recurso especial não reúne condições de admissibilidade (e-STJ, fls. 1.246-1.248).

É o relatório.

VOTO

Os agravos constituem espécies recursais cabíveis, foram interpostos tempestivamente e com impugnações adequadas aos fundamentos das decisões recorridas.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação declaratória cumulada com obrigação de fazer e reparação por danos morais e materiais, ajuizada por VERA e NEWTON contra VILLAGE, em razão do atraso na entrega de imóvel adquirido na planta. VERA e NEWTON alegaram que o imóvel deveria ter sido entregue em julho de 2011, mas somente foi disponibilizado em abril de 2015, após decisão judicial. Sustentaram que o imóvel foi entregue em mau estado de conservação, sem condições de habitabilidade, e que foram cobrados valores indevidos a título de cotas condominiais antes da entrega das chaves. Requereram a condenação da VILLAGE ao pagamento de cláusula penal, lucros cessantes, danos morais e restituição de valores pagos indevidamente.

A sentença de primeiro grau (e-STJ, fls. 725-731) julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por VERA e NEWTON, condenando a VILLAGE ao pagamento de cláusula penal de 1% ao mês sobre o valor do imóvel, indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada autor e restituição das despesas condominiais cobradas antes da entrega das chaves. Rejeitou, entretanto, o pleito relativo aos lucros cessantes, por entender que a cláusula penal possui natureza indenizatória e não pode ser cumulada com tal verba, nos termos do Tema n. 970 do STJ.

Na sequência, a sentença proferida em embargos de declaração (e-STJ, fls. 784-785) apenas esclareceu que a entrega das chaves ocorreu em 15/4/2015 e que o imóvel se encontrava em condições de habitabilidade, mantendo inalterada a condenação anteriormente fixada.

Em grau recursal, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ao julgar as apelações (e-STJ, fls. 883-890), negou provimento a ambos os recursos, mantendo a condenação da VILLAGE ao pagamento da cláusula penal, dos danos morais e da restituição das despesas condominiais. Reiterou, ainda, a impossibilidade de cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes, em observância ao Tema n. 970 do STJ.

Em seguida, no julgamento dos embargos de declaração opostos pelas partes (e-STJ, fls. 912-914), a Corte local rejeitou-os sob o fundamento de que não havia omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, ressaltando que os embargos possuíam nítido caráter de prequestionamento.

Contra esse acórdão a VILLAGE interpôs recurso especial (e-STJ, fls. 982-993), alegando violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, bem como divergência jurisprudencial. Pugnou pelo afastamento da condenação por danos morais e pela limitação dos lucros cessantes a 0,5% do valor do imóvel.

Por sua vez, VERA e NEWTON também interpuseram recurso especial (e-STJ, fls. 916-935), sustentando negativa de prestação jurisdicional e violação de dispositivos legais, notadamente os arts. 489 e 1.022 do CPC. Defenderam que o acórdão recorrido deixou de se manifestar acerca da devolução das chaves e da habitabilidade do imóvel, requerendo, além disso, a majoração dos danos morais e o reconhecimento da possibilidade de cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em decisão de admissibilidade (e-STJ, fls. 1.107-1.127), negou seguimento a ambos os recursos especiais. Considerou não configurada a negativa de prestação jurisdicional, reputou inviável o exame do dissídio jurisprudencial diante do óbice da Súmula n. 7 do STJ e concluiu que a condenação imposta à VILLAGE encontrava respaldo na jurisprudência desta Corte.

Na decisão subsequente (e-STJ, fls. 1.128-1.148), foram reafirmados os fundamentos anteriores, novamente negando seguimento aos recursos especiais.

Inconformados, VERA e NEWTON interpuseram agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 1.201-1.216), argumentando que a decisão de inadmissão teria afrontado o princípio da unirrecorribilidade, além de reiterarem a existência de omissões e contradições no acórdão, especialmente quanto a devolução das chaves e a habitabilidade do imóvel.

De igual forma, a VILLAGE manejou agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 1.223-1.230), reiterando a alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC e defendendo que a condenação por danos morais e lucros cessantes destoava da jurisprudência do STJ.

Por fim, VERA e NEWTON apresentaram petição (e-STJ, fls. 1.246-1.248) postulando a regularização processual em virtude da denominada decisão híbrida que simultaneamente negou seguimento e inadmitiu o recurso especial. Alegaram que, à luz da jurisprudência desta Corte, seria possível a interposição simultânea de agravo interno e agravo em recurso especial, requerendo, ainda, a inclusão das contrarrazões respectivas e a tramitação prioritária do agravo interno.

No tocante ao agravo interno interposto por VERA e NEWTON (e-STJ, fls. 1.180-1.200), o Tribunal deixou de conhecê-lo em razão da ausência de comprovação do recolhimento do preparo. Destacou-se que, embora tenha sido oportunizada a regularização, a parte permaneceu inerte, configurando-se a deserção do recurso (e-STJ, fls. 1.274-1.275).

Do recurso especial interposto por VERA e NEWTON (e-STJ, fls. 916-935)

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, VERA e NEWTON apontaram **(1)** violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, alegando que o acórdão recorrido não enfrentou adequadamente os argumentos apresentados nos embargos de declaração; **(2)** violação dos arts. 493 e 933 do CPC, sustentando que o Tribunal de origem deixou de considerar fatos supervenientes relevantes para o julgamento, como a situação atual do imóvel; **(3)** violação dos arts. 389 e 475 do CC, por não constar no dispositivo do acórdão que a cláusula penal incide sobre o valor atualizado do imóvel; **(4)** violação do art. 1.196 do CC, ao reconhecer a posse do imóvel pelos recorrentes, mesmo diante da devolução das chaves e da ausência de condições de habitabilidade; **(5)** necessidade de distinção do Tema n. 970 do STJ, para permitir a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes em períodos distintos; **(6)** desproporcionalidade do *quantum* fixado a título de danos morais, requerendo sua majoração para R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por autor. (e-STJ, fls. 916-935).

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) o acórdão recorrido deixou de considerar fatos supervenientes relevantes para o julgamento; (iii) a cláusula penal deve incidir sobre o valor atualizado do imóvel; (iv) a posse do imóvel pode ser reconhecida mesmo diante da devolução das chaves e da ausência de condições de habitabilidade; (v) é possível a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes em períodos distintos; (vi) o *quantum* fixado a título de danos morais é desproporcional e deve ser majorado.

(1) Violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC

VERA e NEWTON alegaram violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, sustentando que o acórdão recorrido não enfrentou adequadamente os argumentos apresentados nos embargos de declaração. Segundo VERA e NEWTON, o Tribunal de origem teria se limitado a repetir os fundamentos do acórdão original, sem analisar as omissões e contradições apontadas, como a ausência de explicitação no dispositivo de que a cláusula penal incide sobre o valor atualizado do imóvel e a falta de enfrentamento sobre a devolução das chaves e a ausência de posse efetiva. Tal postura, segundo VERA e NEWTON, configuraria negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o órgão julgador deixou de cumprir o dever de fundamentação previsto no art. 93, IX, da Constituição Federal e no art. 489, § 1º, do CPC.

Quanto a alegada negativa de prestação jurisdicional, não assiste razão a VERA e NEWTON. O acórdão recorrido enfrentou, de modo suficiente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da

parte. Nessa linha, não há falar em violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, sendo certo que o mero inconformismo não autoriza a oposição de embargos declaratórios ou a interposição do recurso especial.

Nesse sentido, confira-se:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. PROVAS . VALORAÇÃO. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL DO JUIZ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA Nº 7/STJ. POSSE. EXERCÍCIO. NEGÓCIO JURÍDICO . VALIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. VIOLAÇÃO LEGAL. DEMONSTRAÇÃO . AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. 1. **Não viola o artigo 489 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta . [...].***

(AgInt no AREsp: 2.488.291/SP 2023/0328416-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 26/8/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 29/8/2024 – sem destaques no original)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ACÓRDÃO DO TCU. PRESCRIÇÃO . NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA RECURSAL. INVIABILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N . 7 /STJ. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. [...] II - Sobre a alegada violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015, por suposta ausência de fundamentação do acórdão recorrido, verifica-se não assistir razão a recorrente.

Consoante a jurisprudência deste Tribunal Superior, a ausência de fundamentação não deve ser confundida com a adoção de razões contrárias aos interesses da parte, assim, não há violação do art. 489 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem decide de modo claro e fundamentado, como ocorre na hipótese . Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.315.147/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/9/2019, DJe 4/10/2019 e AgInt no REsp n . 1.728.080 /RJ, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 8/11/2018, DJe 14/11/2018.[...].

(AgInt no REsp: 2.138.829/AL 2024/0130239-2, Relator.: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Julgamento: 12/8/2024, SEGUNDA TURMA, DJe 15/8/2024 – sem destaques no original).

Dessarte, o recurso não vinga no ponto.

(2) Violação dos arts. 493 e 933 do CPC

VERA e NEWTON apontaram violação dos arts. 493 e 933 do CPC, argumentando que o Tribunal de origem deixou de considerar fatos supervenientes

relevantes para o julgamento, como a situação atual do imóvel. Alegaram que, embora o imóvel tenha sido entregue em 2015, ele se encontrava em condições precárias, o que foi comprovado por ata notarial anexada aos autos. Segundo VERA e NEWTON, o Tribunal deveria ter analisado a situação fática atual, conforme determina o art. 493 do CPC, e levado em consideração os fatos supervenientes que influenciam diretamente o julgamento do mérito.

No que se refere à suposta violação dos arts. 493 e 933 do CPC, igualmente não prospera a insurgência. O Tribunal de origem apreciou os elementos constantes dos autos e considerou a moldura fática então comprovada, não se verificando omissão no exame de fatos supervenientes. Ademais, a análise pretendida demandaria o revolvimento do contexto probatório, providência inviável em recurso especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

Veja-se:

[...] O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.3
. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido, com aplicação de multa, nos termos do artigo 1.021, § 4º, do CPC.
(AgInt no AREsp: 2.297.590/SP 2023/0044641-8, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 4/3/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 6/3/2024 – sem destaques no original)

Assim, no ponto, não se poderia conhecer do recurso pelo óbice sumular.

(3) Violação dos arts. 389 e 475 do CC

VERA e NEWTON alegaram violação dos arts. 389 e 475 do Código Civil, sustentando que o acórdão recorrido reconheceu, na fundamentação, que a cláusula penal incide sobre o valor atualizado do imóvel, mas deixou de incluir essa determinação no dispositivo da decisão. Para VERA e NEWTON, tal omissão gera insegurança jurídica e pode dar margem a interpretações equivocadas no cumprimento da sentença, configurando violação aos dispositivos legais que tratam da obrigação de indenizar e da execução de obrigações contratuais.

A insurgência fundada nos arts. 389 e 475 do Código Civil também não merece acolhida. O acórdão recorrido foi expresso ao consignar que a cláusula penal incide sobre o valor atualizado do imóvel, afastando a tese de redução ou de alteração da base de cálculo. Pretender que o dispositivo seja redigido de outra forma traduz mero inconformismo, além de importar em revisão de cláusulas contratuais, o que encontra obstáculo na Súmula n. 5 do STJ.

Impõe-se reconhecer a barreira sumular como impeditiva da admissão do presente recurso.

(4) Violação do art. 1.196 do CC

VERA e NEWTON apontaram violação do art. 1.196 do Código Civil, ao argumentar que o Tribunal de origem reconheceu a posse do imóvel por eles, mesmo diante da devolução das chaves e da ausência de condições de habitabilidade. Alegaram que a posse, conforme o art. 1.196 do CC, exige o exercício de algum dos poderes inerentes à propriedade, o que não ocorreu no caso, já que o imóvel foi devolvido imediatamente após a vistoria devido às suas condições inadequadas.

No tocante ao art. 1.196 do Código Civil, a Corte local concluiu pela imissão dos autores na posse do imóvel a partir da entrega das chaves em 15/4/2015. A modificação dessa premissa demandaria reexame da prova documental e testemunhal, procedimento vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Note-se:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INFILTRAÇÕES . DANOS MORAIS. ALTERAÇÃO DO VALOR DA COMPENSAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO . SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1 . **Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).** 2. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado .Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo-se às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. 3. **A necessidade do reexame da matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal**, ficando, portanto, prejudicado o exame da divergência jurisprudencial . 4. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no AREsp: 1.971.557/SP 2021/0258572-3, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 26/2/2024, QUARTA TURMA, DJe 29/2/2024 – sem destaques no original)

Dessa forma, incide o enunciado sumular, o que impede o conhecimento do recurso.

(5) Necessidade de distinção do Tema n. 970/STJ

VERA e NEWTON defenderam a necessidade de distinção do Tema n. 970 do STJ, que trata da impossibilidade de cumulação de cláusula penal e lucros cessantes. Argumentaram que, no caso concreto, a cláusula penal deveria incidir até a entrega ficta do imóvel, enquanto os lucros cessantes deveriam ser aplicados ao período posterior, até que o imóvel fosse efetivamente entregue em condições de habitabilidade. Para VERA e NEWTON, a aplicação literal do Tema n. 970, sem considerar as peculiaridades do caso, resultaria em prejuízo desproporcional à parte consumidora.

Também não prospera a pretensão de afastar a aplicação do Tema n. 970 para permitir a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes. O acórdão recorrido aplicou corretamente a tese repetitiva segundo a qual a cláusula penal moratória tem caráter indenizatório e, em regra, afasta a possibilidade de cumulação com lucros cessantes. A pretensão dos recorrentes de rediscutir os pressupostos fáticos para afastar a incidência do entendimento vinculante encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Assim, aplica-se o óbice da súmula, inviabilizando o conhecimento do especial.

(6) Desproporcionalidade do quantum fixado a título de danos morais

VERA e NEWTON alegaram desproporcionalidade no *quantum* fixado a título de danos morais, requerendo sua majoração para R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por autor. Sustentaram que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) fixado pelo Tribunal de origem não reflete a gravidade dos danos sofridos, considerando o atraso irrazoável de quase quatro anos na entrega do imóvel, a negativação indevida do nome deles e a entrega de um imóvel em condições inadequadas de habitabilidade. Argumentaram que a majoração do valor seria necessária para atender aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como para cumprir a função pedagógica da indenização.

Entretanto, quanto a majoração da verba indenizatória por danos morais, o montante arbitrado foi mantido pelo Tribunal de origem em conformidade com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Nos casos de quantificação de danos morais, a intervenção desta Corte fica limitada aos casos em que o *quantum* for irrisório ou exagerado, diante do quadro fático delimitado em primeiro e segundo graus de jurisdição. Não é o caso em questão.

Confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL QUANTUM INDENIZATÓRIO. ALTERAÇÃO . IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. 1 . Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, os valores fixados a título de indenização por danos morais, porque arbitrados com fundamento nas peculiaridades fáticas de cada caso concreto, só podem ser alterados, em recurso especial, em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Precedentes. 2. A revisão do quantum arbitrado para a indenização por danos morais encontra óbice na Súmula n . 7 /STJb.Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp: 2.536.851/MS 2023/0412412-9, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 29/4/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 2/5/2024 – sem destaques no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO. INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. Não obstante o grau de subjetivismo que envolve o tema da fixação da indenização, uma vez que não existem critérios determinados e fixos para a quantificação do dano moral, esta Corte tem reiteradamente se pronunciado no sentido de que a reparação do dano deve ser fixada em montante que desestime o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido . 2. Com a apreciação reiterada de casos dessa natureza, concluiu-se que a intervenção desta Corte ficaria limitada aos casos em que o quantum fosse irrisório ou exagerado, diante do quadro fático delimitado em primeiro e segundo graus de jurisdição. 3. No caso em tela, visando adequar a verba indenizatória aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, o Tribunal a quo reduziu o valor fixado da indenização de 250 salários mínimos para R\$ 100 .000,00 para cada um dos autores, em razão do atropelamento da genitora, por veículo de propriedade da recorrida. Referido valor, consideradas as circunstâncias fáticas (delineadas na sentença e no acórdão), não destoa daqueles reputados razoáveis e proporcionais por esta Corte, de modo a não haver justificativa para afastamento do óbice inserto na Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp: 2.002.680/SP 2021/0328553-0, Julgamento: 8/8/2022 , QUARTA TURMA, DJe 15/8/2022 – sem destaques no original)

A revisão pretendida, no caso concreto, ensejaria reavaliação do quadro fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

Portanto, o recurso encontra obstáculo na súmula pertinente, não sendo passível de conhecimento.

Do recurso especial interposto por VILLAGE (e-STJ, fls. 982-993)

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, VILLAGE apontou **(1)** violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, alegando que o acórdão recorrido não enfrentou adequadamente os argumentos apresentados nos embargos de declaração, especialmente quanto à ausência de fundamentação sobre a redução do percentual ajustado em relação aos lucros cessantes; **(2)** inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, sustentando que a análise do recurso especial não demanda reexame de provas, mas sim a reavaliação jurídica de fatos incontroversos; **(3)** demonstração de dissídio jurisprudencial, com a devida realização de cotejo analítico, apontando divergência quanto à fixação de lucros cessantes e à caracterização de danos morais *in re ipsa*; **(4)** necessidade de reforma do acórdão para adequar a condenação por lucros cessantes ao percentual de 0,5% do valor do imóvel, conforme

jurisprudência consolidada, e para afastar a condenação por danos morais, ou, subsidiariamente, reduzir o *quantum* fixado.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) o acórdão recorrido deixou de considerar fundamentos relevantes para a redução do percentual ajustado em relação aos lucros cessantes; (iii) a condenação por danos morais é desproporcional e deve ser afastada ou reduzida; (iv) a condenação por lucros cessantes deve ser ajustada ao percentual de 0,5% do valor do imóvel, conforme jurisprudência consolidada.

(1) Violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC

VILLAGE alegou violação dos arts. 489, §1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional, sustentando que o acórdão recorrido não enfrentou adequadamente os argumentos apresentados nos embargos de declaração. Segundo VILLAGE, o Tribunal de origem limitou-se a invocar fundamentação genérica, sem efetivo enfrentamento das questões suscitadas, especialmente no que diz respeito à ausência de fundamentação sobre a redução do percentual ajustado em relação aos lucros cessantes. VILLAGE argumentou que a jurisprudência majoritária entende que o percentual de 0,5% do valor do imóvel é o mais adequado, mas o Tribunal não analisou essa questão de forma específica, deixando de enfrentar os argumentos apresentados nos embargos de declaração, o que configuraria omissão e contrariedade ao dever de fundamentação previsto no art. 93, IX, da Constituição Federal.

No que toca a alegada violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, não se vislumbra negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem enfrentou de maneira suficiente as teses suscitadas, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte. A mera insatisfação de VILLAGE com a solução conferida não configura omissão ou ausência de fundamentação, razão pela qual não há falar em afronta aos mencionados dispositivos.

Vale lembrar que o órgão julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos expendidos pelas partes, bastando que fundamente suficientemente a conclusão adotada, o que ocorreu na hipótese.

Nesse sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E ESTÉTICOS . PROCEDÊNCIA PARCIAL. INCONFORMISMO DO AUTOR. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA . REVISÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO ESTADUAL ACERCA DO TEMPO DE AFASTAMENTO DO TRABALHO, REMUNERAÇÃO MENSAL, DANOS NO VEÍCULO, NECESSIDADE DE NOVOS TRATAMENTOS E DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE.

REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ . AGRADO IMPROVIDO. 1. Ainda que não examinados individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, se o acórdão recorrido decide integralmente a controvérsia, apresentando fundamentação adequada, não há que se falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1 . 022 do CPC/2015. Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, "Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução" (REsp 1.814 .271/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 1º/7/2019). 2 [...]. (AgInt nos EDcl no AREsp: 825.655/SP 2015/0303256-3, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 3/4/2023, QUARTA TURMA, DJe 25/4/2023 – sem destaques no original).

Assim, não prospera a alegação de nulidade do acórdão.

(2) Inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ

VILLAGE sustentou a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, argumentando que a análise do recurso especial não demanda reexame de provas, mas sim a reavaliação jurídica de fatos incontroversos. Destacou que os fatos relevantes para o julgamento do recurso já estão delineados no acórdão recorrido, sendo desnecessário o revolvimento do conjunto fático-probatório. A questão, segundo VILLAGE, limita-se à correta subsunção dos fatos à norma jurídica, o que é plenamente cabível em recurso especial. Assim, a aplicação da Súmula n. 7 do STJ seria indevida, pois o que se busca é a reavaliação jurídica de fatos incontroversos, e não o reexame de provas.

Quanto a tese de inaplicabilidade da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, não lhe assiste razão. A pretensão demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório para rediscutir as circunstâncias que justificaram a fixação do percentual de 1% sobre o valor do imóvel a título de lucros cessantes e a configuração dos danos morais. Tal providência encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de provas em recurso especial.

Observe-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO IMPROVIDO . 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via

estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2. A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda. Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante. As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7 /STJ. 3. Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp: 2.202.903/DF 2022/0279336-4, Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 3/4/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2023 – sem destaques no original)

Revela-se, portanto, manifesta a incidência do óbice sumular, o que obsta o processamento do recurso especial.

(3) Demonstração de dissídio jurisprudencial

VILLAGE apontou a demonstração de dissídio jurisprudencial, com a devida realização de cotejo analítico, para evidenciar divergência quanto a fixação de lucros cessantes e a caracterização de danos morais *in re ipsa*. VILLAGE argumentou que o acórdão recorrido diverge de precedentes do Superior Tribunal de Justiça, que estabelecem que o atraso na entrega de imóvel só enseja danos morais quando acompanhado de circunstâncias excepcionais que causem abalo psicológico significativo. Além disso, VILLAGE destacou que a fixação de lucros cessantes no percentual de 1% do valor do imóvel, ao mês, é incompatível com a jurisprudência consolidada, que adota o percentual de 0,5% como parâmetro mais adequado. Apresentou quadros analíticos para demonstrar a similitude fática entre o caso concreto e os acórdãos paradigmas, evidenciando a divergência de entendimentos.

No que se refere a alegação de dissídio jurisprudencial, igualmente não prospera. A demonstração de divergência jurisprudencial reclama a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados. Contudo, tratando-se de matérias decididas a partir de premissas fáticas específicas, não se verifica identidade entre os casos confrontados. A incidência da Súmula n. 7 do STJ prejudica a análise do dissídio, porquanto inviável cotejar decisões calcadas em substratos probatórios distintos.

Vale ressaltar que esta Corte Superior tem entendimento consolidado no sentido de que o atraso prolongado na entrega de imóvel adquirido na planta, aliado às situações de frustração legítima do consumidor, configura dano moral indenizável, não se exigindo sempre a demonstração de circunstâncias excepcionais para a caracterização do abalo. Do mesmo modo, a jurisprudência desta Casa admite a fixação dos lucros cessantes tanto no patamar de 0,5% quanto no de 1% sobre o valor

do imóvel, a depender das peculiaridades de cada caso concreto. Dessa forma, não há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso, aplicando-se à espécie o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Observem-se:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA . RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DE TERCEIRO . SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO FINAL . EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA . AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. **O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador . Precedentes.** 2. **A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido do "cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel"** (AgInt nos EDcl no REsp 2.088 .069/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024). 3. **Nos termos da jurisprudência desta Corte, "[o] simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial"** (AgInt nos EDcl no AREsp 676 .952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023). 4. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem, é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual. 5 . Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp: 2.495.844/PE 2023/0352670-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 1/7/2024, QUARTA TURMA, DJe 2/8/2024 – sem destaque no original)*

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1 .022 DO CPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO DEMASIADAMENTE LONGO E INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS . SÚMULA N. 7/STJ. 1. **Inexiste a alegada violação dos arts . 489 e 1.022 do CPC uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos.** 2. **O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o***

mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas o excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial .Precedentes. 3. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização , implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ .
Agravo improvido.

(AgInt no AgInt no AREsp: 2.205.837/RJ 2022/0284171-2, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 26/2/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 29/2/2024 – sem destaques no original)

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: 2.058.675/RN 2023/0062963-6, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 24/6/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 26/6/2024 – sem destaques no original)

Impõe-se reconhecer a barreira sumular como impeditiva da admissão do presente recurso.

(4) Necessidade de reforma do acórdão

VILLAGE defendeu a necessidade de reforma do acórdão para adequar a condenação por lucros cessantes ao percentual de 0,5% do valor do imóvel, conforme jurisprudência consolidada, e para afastar a condenação por danos morais, ou, subsidiariamente, reduzir o quantum fixado. VILLAGE argumentou que o percentual de 1% aplicado pelo Tribunal de origem é desproporcional e não encontra respaldo na jurisprudência do STJ. Quanto aos danos morais, VILLAGE sustentou que a condenação foi fixada de forma inadequada, pois o atraso na entrega do imóvel, por si só, não configura dano moral *in re ipsa*. Subsidiariamente, pleiteou a redução do valor fixado, considerando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como os parâmetros adotados em casos semelhantes.

Contudo, quanto ao pleito de reforma para afastar a condenação por danos morais ou reduzir o quantum fixado, bem como de limitar os lucros cessantes ao patamar de 0,5% do valor do imóvel, igualmente não merece guarida. A alteração dos parâmetros fixados pelas instâncias ordinárias demandaria nova incursão sobre o acervo probatório, obstada pela Súmula n. 7 do STJ. Ademais, como já elucidado acima, a decisão impugnada está em consonância com o entendimento consolidado nesta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Desse modo, fica configurada a incidência do enunciado sumular, circunstância suficiente para afastar o conhecimento da insurgência.

No caso em exame, constata-se que tanto VERA e NEWTON quanto a VILLAGE, em verdade, buscam rediscutir cláusulas contratuais e o próprio mérito da controvérsia, pretendendo a reapreciação de fundamentos fáticos e jurídicos que já foram exaustivamente examinados pelas instâncias ordinárias. Cumpre ressaltar, todavia, que o Superior Tribunal de Justiça não se presta à revisão de cláusulas contratuais nem ao reexame de fatos e provas, por não se constituir em terceira instância revisora, mas em Corte destinada à uniformização da interpretação da legislação federal infraconstitucional.

Nesse sentido, confirmam-se:

[...] 4. Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos, não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp: 1.343.618/PR 2018/0202503-6, Relator.: MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 5/6/2023, QUARTA TURMA, DJe 9/6/2023 – sem destaques no original).

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO. RESCISÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÕES DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. STJ NÃO É TERCEIRA INSTÂNCIA REVISORA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JULGADOS DESTA CORTE NESSE SENTIDO. 1. Não decididas pelo acórdão objeto do especial as matérias referentes aos dispositivos tido como violados, ressente-se o recurso do necessário prequestionamento. Súmulas 211/STJ. 2. **Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos, não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte.** 3. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp: 1.704.461/SP 2020/0118226-7, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 16/5/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 18/5/2022 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . 1. *Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.* 2. *A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda . Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante. As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7 /STJ.* 3 . *Agravo interno improvido.* (AglInt no AREsp: 2.202.903/DF 2022/0279336-4, Relator MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 3/4/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2023 – sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **CONHECER EM PARTE** dos recursos especiais, e nessa extensão, **NEGAR-LHES PROVIMENTO**.

Inexistindo hipótese de prévia fixação de honorários no presente recurso, deixo de aplicar a regra do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.542.543 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0452958-0

Número de Origem:

04280236320128190001 202324508206 4280236320128190001

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783

RAQUEL DOS SANTOS - SP450014

AGRAVANTE : VERA LUCIA DA SILVA WANDERLEY NEIA

AGRAVANTE : NEWTON DE LORENA NEIA

ADVOGADOS : ELMO PORTELLA - RJ066499

RAPHAEL RICCI PORTELLA - RJ163492

AGRAVADO : VERA LUCIA DA SILVA WANDERLEY NEIA

AGRAVADO : NEWTON DE LORENA NEIA

ADVOGADOS : ELMO PORTELLA - RJ066499

RAPHAEL RICCI PORTELLA - RJ163492

AGRAVADO : VILLAGE RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783

RAQUEL DOS SANTOS - SP450014

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, 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 Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025