



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2601662 - SP (2024/0092868-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TENORIO INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS S
/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : BRUNO BEZERRA DE SOUZA - PE019352
MARINA MIRANDA VALENÇA - PE048213
AGRAVADO : ELAINE VICENTIN BUENO
AGRAVADO : WILSON DOS SANTOS BUENO
ADVOGADOS : FADI HASSAN FAYAD KHODR - SP344210
ANTONIO FLAVIO DE NATALE PROZZI - SP398703

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou sentença para julgar parcialmente procedente ação de indenização por atraso na entrega de imóvel, condenando a requerida ao pagamento de lucros cessantes, indenização por danos morais, despesas condominiais e de IPTU antes da entrega das chaves, além de julgar improcedente a reconvenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a mora contratual é da requerida ou dos autores, e se a teoria da exceção do contrato não cumprido se aplica ao caso; (ii) saber se o termo final para a contagem dos lucros cessantes deve ser a data da expedição do habite-se ou a data da entrega das chaves.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A Corte de origem concluiu que houve atraso na conclusão da obra e que os autores não estavam em mora com suas prestações, aplicando-se a exceção do contrato não cumprido; a revisão das conclusões adotadas na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ estabelece que os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios. 2. Os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 402, 475, 476, 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 1.946.084/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2601662 - SP (2024/0092868-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TENORIO INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS S
/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : BRUNO BEZERRA DE SOUZA - PE019352
MARINA MIRANDA VALENÇA - PE048213
AGRAVADO : ELAINE VICENTIN BUENO
AGRAVADO : WILSON DOS SANTOS BUENO
ADVOGADOS : FADI HASSAN FAYAD KHODR - SP344210
ANTONIO FLAVIO DE NATALE PROZZI - SP398703

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou sentença para julgar parcialmente procedente ação de indenização por atraso na entrega de imóvel, condenando a requerida ao pagamento de lucros cessantes, indenização por danos morais, despesas condominiais e de IPTU antes da entrega das chaves, além de julgar improcedente a reconvenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a mora contratual é da requerida ou dos autores, e se a teoria da exceção do contrato não cumprido se aplica ao caso; (ii) saber se o termo final para a contagem dos lucros cessantes deve ser a data da expedição do habite-se ou a data da entrega das chaves.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A Corte de origem concluiu que houve atraso na conclusão da obra e que os autores não estavam em mora com suas prestações, aplicando-se a exceção do contrato não cumprido; a revisão das conclusões adotadas na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ estabelece que os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios. 2. Os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 402, 475, 476, 927.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 1.946.084/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TENÓRIO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) contra a decisão de fls. 553-557, que negou provimento ao agravo em recurso especial com fundamento na incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

A parte agravante alega que a pretensão recursal não busca o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos nem a interpretação de cláusulas contratuais.

Sustenta que o recurso especial busca a reforma do acórdão recorrido, que desrespeitou os arts. 476 e 475 do Código Civil, para afastar do caso a teoria do *exceptio non adimpleti contractus*, pois a mora contratual é dos agravados.

Afirma que, ao fixar como termo final da indenização por lucros cessantes a data da entrega do imóvel aos adquirentes, o acórdão recorrido desrespeita os arts. 186, 927 e 402 do CC, uma vez que desde a expedição do habite-se, findou qualquer ato ilícito eventualmente cometido pela agravante.

Sustenta que não se aplica a Súmula n. 83 do STJ, pois a mora, em verdade, é dos agravados, que pagaram apenas 20% do contrato, bem como por que a expedição do habite-se fez cessar qualquer ato ilícito da agravante.

Requer o provimento do agravo interno para que seja admitido e provido o recurso especial.

Nas contrarrazões, a parte agravada aduz que o agravo interno não merece conhecimento, pois não impugna especificamente os fundamentos da decisão recorrida, conforme art. 932, III do Código de Processo Civil, e que o recurso é manifestamente inadmissível, sendo cabível a aplicação de multa nos termos do art. 1.021, § 4º, do CPC.

Requer o não conhecimento ou o não provimento do agravo interno, com a condenação do agravante por litigância de má-fé e a aplicação de multa prevista no art. 1.021 § 4º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

A controvérsia diz respeito à ação de indenização por atraso na entrega do imóvel, em que a parte autora pleiteou a entrega das chaves do imóvel, o pagamento de todas as despesas e tributos até a efetiva transmissão da posse plena, além de lucros cessantes e danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para reconhecer a nulidade da cláusula contratual que previu prorrogação do prazo de entrega de obra em 200 dias úteis e parcialmente procedentes os pedidos reconventionais, declarando rescindido o contrato estabelecido entre as partes, devendo a ré reconvinte restituir aos autores o equivalente a 80% dos valores pagos, à exceção da comissão de corretagem e descontados os valores devidos para fins de taxa de condominial e IPTU.

A Corte estadual reformou a sentença para julgar parcialmente procedente a ação, reconhecendo o atraso na entrega do imóvel e a ausência de mora dos autores em relação ao pagamento das prestações quando do advento do prazo final para a entrega da obra; condenou a requerida ao pagamento de lucros cessantes, indenização por danos morais, despesas condominiais e de IPTU antes da entrega das chaves, além de julgar improcedente a reconvenção.

No recurso especial, a agravante aponta violação dos arts. 475, 476, 186, 927 e 402 do CC, defendendo que a mora é dos agravados, não se aplicando ao caso a teoria da exceção do contrato não cumprido, assim como sustentando que o termo final dos lucros cessantes é a data da expedição do habite-se.

A decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos assim expressos (fls. 555-557):

O recurso não reúne condições de êxito.

A Corte de origem, soberana na interpretação de cláusulas contratuais e na análise dos fatos e provas dos autos, concluiu que houve atraso na conclusão da obra e que os autores não estavam em mora com suas prestações até o advento do prazo final para a entrega do imóvel, operando-se a *exceptio non adimpleti contractus*.

Confira-se, a propósito, excerto do acórdão (fls. 437-438):

Considerando que o atraso na entrega do imóvel é ponto focal da demanda, observo que o quanto decidido pelo juízo sentenciante sobre o assunto se tornou imodificável, pois, em relação a esta matéria, não houve insurgência de qualquer das partes:

“O contrato firmado entre as partes estipulava o prazo de entrega do imóvel para ; considerando a patente abusividade do prazo de tolerância fixado 31/07/2013 em 200 dias úteis, impõe-se a sua redução para 180 dias, cujo propósito é auxiliar no enfrentamento de eventuais dificuldades surgidas durante o período de construção. **Assim, o prazo fatal e peremptório para entrega das obras era o dia 30/01/2014 [...]**” (grifo nosso).

Sendo assim, realmente houve atraso na entrega da obra, pois os autores afirmam que, até a data do ajuizamento da ação (19/08/2019), ainda não lhe havia sido entregues as chaves do imóvel, muito embora o “habite-se” tenha se dado em 29/01/2019.

Argumenta a ré no sentido de que o atraso na conclusão da obra teve origem no decreto judicial de indisponibilidade de seus bens no bojo de execução fiscal ajuizada pela Fazenda Nacional.

Contudo, tem-se que tal circunstância é inerente à atividade empresarial exercida pela incorporadora, de forma a não constituir hipótese de caso fortuito ou força maior hábil a romper o nexo de causalidade, tal e qual dispõe a Súmula 161 deste E. Tribunal de Justiça.

Por outro lado, em contraposição ao que foi decidido pelo juízo sentenciante, os autores não estavam em mora em relação ao pagamento das prestações quando do advento do prazo final para a entrega da obra, conforme demonstram os documentos acostados à inicial.

Assim sendo, não se vislumbra qualquer ilicitude na suspensão dos pagamentos por parte do promitente comprador, operada na quadra da **exceptio non adimpleti contractus** (art. 476 do CC).

Desse modo, para rever as conclusões adotadas na origem e acatar as teses recursais de não se aplicar ao caso a teoria da exceção do contrato não cumprido, bem como de que a mora/inadimplência contratual é dos autores, ora recorridos, seria imprescindível interpretar cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, medidas vedadas em recurso especial, em face dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, verifica-se que a Corte local entendeu que os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da entrega de fato das chaves da unidade autônoma.

Esse entendimento está em harmonia com a jurisprudência do STJ de que a entrega da obra ocorre na data da efetiva entrega das chaves, e não na data da concessão do *habite-se*.

Nessa linha de entendimento:

[..]

É caso, pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso**.

Conforme pontuado na decisão agravada, a Corte de origem, soberana na análise dos fatos e provas dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que a mora contratual era da requerida, ora agravante, que os autores não estavam em mora, e que a suspensão dos pagamentos operou-se na quadra da exceção do contrato não cumprido.

Desse modo, para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de que a mora era dos autores, ora agravados, assim como de que não se aplica ao caso a exceção do contrato não cumprido, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, medidas vedadas em recurso especial, em face dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA OBRA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA N. 7/STJ. ASTREINTES DESPROPORCIONAIS E DECISÃO EXTRA PETITA. ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que mesmo as matérias de ordem pública necessitam do prequestionamento para serem analisadas em sede de recurso especial. Precedentes.

2. **A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**

Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.946.084/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023, destaquei.)

Vejam-se ainda: AgInt no AREsp n. 2.617.167/RJ, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024; AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024; AgInt no AREsp n. 2.327.706/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024; AgInt no AREsp n. 2.167.223/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 24/2/2023.

Quanto ao termo final dos lucros cessantes, conforme a jurisprudência desta Corte (Tema Repetitivo n. 996), 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** (REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

A propósito:

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.)

Confiram-se ainda: REsp n. 1.796.760/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 2/4/2019, DJe de 5/4/2019; AgInt no REsp n. 1.794.544/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/4/2020, DJe de 24/4/2020; AgInt no AREsp n. 2.495.844/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024

Assim, não há como afastar a aplicação da Súmula n. 83 do STJ, na medida em que a conclusão adotada na origem, no sentido de que os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da entrega de fato da unidade autônoma, estar em harmonia com a jurisprudência do STJ.

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a revisão do *decisum* agravado, que deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

Por outro lado, não há como acolher os pedidos da parte agravada constantes da impugnação a este agravo interno, referentes à imposição da pena por litigância de má-fé e à aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015.

A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação de multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na espécie (AgInt no AREsp n. 1.658.454/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).

Ademais, "a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é consequência automática do não conhecimento ou do não provimento unânime do agravo interno. Quando exercitado o regular direito de recorrer e não verificada hipótese

de manifesta inadmissibilidade do agravo interno ou de litigância temerária, afasta-se mencionada penalidade" (EDcl no AgInt nos EREsp n. 1.881.207/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgados em 29/11/2022, DJe de 9/12/2022).

Cito ainda os seguintes precedentes: AgInt na Rcl n. 42.586/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Segunda Seção, julgado em 15/3/2022, DJe de 17/3/2022 ; AgInt nos EREsp n. 1.760.825/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 18/8/2021, DJe de 23/8/2021.

No caso, apesar do desprovimento do agravo interno, não se configuram a manifesta inadmissibilidade do recurso e a litigância temerária, razão pela qual é incabível a aplicação das penalidades acima referidas.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.601.662 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0092868-0

Número de Origem:

00112516320208260309 0011251632020826030910149403520198260309 10149403520198260309
112516320208260309 11251632020826030910149403520198260309 20230000720344

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TENORIO INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS S/A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : BRUNO BEZERRA DE SOUZA - PE019352
MARINA MIRANDA VALENÇA - PE048213

AGRAVADO : ELAINE VICENTIN BUENO

AGRAVADO : WILSON DOS SANTOS BUENO

ADVOGADOS : FADI HASSAN FAYAD KHODR - SP344210
ANTONIO FLAVIO DE NATALE PROZZI - SP398703

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TENORIO INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS S/A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : BRUNO BEZERRA DE SOUZA - PE019352
MARINA MIRANDA VALENÇA - PE048213

AGRAVADO : ELAINE VICENTIN BUENO

AGRAVADO : WILSON DOS SANTOS BUENO

ADVOGADOS : FADI HASSAN FAYAD KHODR - SP344210

ANTONIO FLAVIO DE NATALE PROZZI - SP398703

TERMO

A QUARTA 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de agosto de 2025