



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2639803 - AM(2024/0170948-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONSTRUTORA CAPITAL S/A**
ADVOGADOS : **CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963**
 : **KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467**
 : **PALOMA TAVARES FEITOZA VIEIRA - AM008759**
SOC. de ADV : **ANDRADE GC ADVOGADOS**
AGRAVADO : **CASSIA REGINA RABELO DA SILVA**
ADVOGADOS : **JOSÉ AUGUSTO CELESTINO DE OLIVEIRA GOMES - AM003597**
 : **CESAR AUGUSTO GOMES MONTEIRO - AM009696**
INTERES. : **NAZA REGINA RODRIGUES RABELO**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ATRASO NA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE E LUCROS CESSANTES, INCLUSÃO DA SUHAB NA LIDE, ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 182 do STJ, n. 284 e n. 283 do STF, por violação ao princípio da dialeticidade e por deficiência de impugnação específica de fundamentos autônomos;
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c multa cominatória c/c perdas e danos, envolvendo atraso na expedição do habite-se, rescisão contratual, lucros cessantes e inclusão da SUHAB na lide;
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar ao pagamento de lucros cessantes, declarar rescindido o contrato, determinar a devolução integral dos valores pagos e fixar honorários;
4. A Corte de origem reformou parcialmente para fixar lucros cessantes em valor certo, afastar capitalização, estabelecer juros desde a citação, aplicar a taxa SELIC e fixar retenção de 25%, mantendo os demais pontos; os embargos de declaração foram desprovidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, I e II, c/c 489, II e III, §1, I, II, III e IV, do CPC; (ii) saber se é necessário litisconsórcio passivo com a SUHAB e sua responsabilidade como incorporadora à luz dos arts. 113, 114 e 115, do CPC, e dos arts. 28 e 31, b, §1, da Lei n. 4.591/1964; (iii) saber se a cumulação de rescisão

contratual e lucros cessantes configura enriquecimento sem causa nos termos do art. 884, do CC; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à inclusão da SUHAB na lide.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo claro e objetivo, as questões relevantes; a alegação não procede.

7. Incide, por analogia, a Súmula n. 283 do STF ante a falta de impugnação de fundamento autônomo suficiente (preclusão da denúncia da lide da SUHAB) e, de toda sorte, a solidariedade passiva não implica litisconsórcio necessário.

8. A resolução contratual admite restituição de parcelas e indenização por perdas e danos, abrangendo lucros cessantes, não configurando enriquecimento sem causa;

9. O dissídio fica prejudicado pela Súmula n. 83 do STJ, ante o afastamento das alegações de violação de texto de lei federal conforme a jurisprudência dominante desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF quando não há impugnação de fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido. 2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal enfrenta as teses relevantes, afastando a violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC. 3. A resolução do contrato permite restituição e perdas e danos, inclusive lucros cessantes, não configurando enriquecimento sem causa, conforme os arts. 475 e 402 do CC. 4. Fica prejudicada a divergência jurisprudencial quando o acórdão está em consonância com a jurisprudência do STJ, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, 113, 114, 115; CC, arts. 402, 475, 884; Lei n. 4.591/1964, arts. 28, 31, §1, alínea b.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.173.991/SC, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 22/10/2025; STJ, REsp n. 1.145.146/RS, relator Ministro Luiz Fux, Primeira Seção, julgado em 9/12/2009; STJ, AgInt no REsp n. 1.494.056/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018; STJ, REsp n. 1.634.077/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/3/2017; STJ, AgInt no REsp n. 1.767.876/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AREsp n. 2.662.553/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025; STJ, AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025; STF, Súmulas n. 283, 284; STJ, Súmula n. 83.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2639803 - AM (2024/0170948-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONSTRUTORA CAPITAL S/A**
ADVOGADOS : **CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963**
: **KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467**
: **PALOMA TAVARES FEITOZA VIEIRA - AM008759**
SOC. de ADV : **ANDRADE GC ADVOGADOS**
AGRAVADO : **CASSIA REGINA RABELO DA SILVA**
ADVOGADOS : **JOSÉ AUGUSTO CELESTINO DE OLIVEIRA GOMES -**
: **AM003597**
: **CESAR AUGUSTO GOMES MONTEIRO - AM009696**
INTERES. : **NAZA REGINA RODRIGUES RABELO**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ATRASO NA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE E LUCROS CESSANTES, INCLUSÃO DA SUHAB NA LIDE, ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 182 do STJ, n. 284 e n. 283 do STF, por violação ao princípio da dialeticidade e por deficiência de impugnação específica de fundamentos autônomos;

2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c multa cominatória c/c perdas e danos, envolvendo atraso na expedição do habite-se, rescisão contratual, lucros cessantes e inclusão da SUHAB na lide;

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar ao pagamento de lucros cessantes, declarar rescindido o contrato, determinar a devolução integral dos valores pagos e fixar honorários;

4. A Corte de origem reformou parcialmente para fixar lucros cessantes em valor certo, afastar capitalização, estabelecer juros desde a citação, aplicar a taxa SELIC e fixar retenção de 25%, mantendo os demais pontos; os embargos de declaração foram desprovidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, I e II, c/c 489, II e III, §1, I, II, III e IV, do CPC; (ii) saber se é necessário litisconsórcio passivo com a SUHAB e sua responsabilidade como incorporadora à luz dos arts. 113, 114 e 115, do CPC, e dos arts. 28 e 31, b, §1, da Lei n. 4.591/1964; (iii) saber se a cumulação de rescisão contratual e lucros cessantes configura enriquecimento sem causa nos termos do art. 884, do CC; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à inclusão da SUHAB na lide.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo claro e objetivo, as questões relevantes; a alegação não procede.

7. Incide, por analogia, a Súmula n. 283 do STF ante a falta de impugnação de fundamento autônomo suficiente (preclusão da denunciação da lide da SUHAB) e, de toda sorte, a solidariedade passiva não implica litisconsórcio necessário.

8. A resolução contratual admite restituição de parcelas e indenização por perdas e danos, abrangendo lucros cessantes, não configurando enriquecimento sem causa;

9. O dissídio fica prejudicado pela Súmula n. 83 do STJ, ante o afastamento das alegações de violação de texto de lei federal conforme a jurisprudência dominante desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF quando não há impugnação de fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido. 2. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal enfrenta as teses relevantes, afastando a violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC. 3. A resolução do contrato permite restituição e perdas e danos, inclusive lucros cessantes, não configurando enriquecimento sem causa, conforme os arts. 475 e 402 do CC. 4. Fica prejudicada a divergência jurisprudencial quando o acórdão está em consonância com a jurisprudência do STJ, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, 113, 114, 115; CC, arts. 402, 475, 884; Lei n. 4.591/1964, arts. 28, 31, §1, alínea b.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.173.991/SC, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 22/10/2025; STJ, REsp n. 1.145.146/RS, relator Ministro Luiz Fux, Primeira Seção, julgado em 9/12/2009; STJ, AgInt no REsp n. 1.494.056/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018; STJ, REsp n. 1.634.077/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/3/2017; STJ, AgInt no REsp n. 1.767.876/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AREsp n. 2.662.553/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025; STJ, AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025; STF, Súmulas n. 283, 284; STJ, Súmula n. 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA CAPITAL S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por Súmula n. 182 do STJ, por Súmula n. 284 do STF, por Súmula n. 283 do STF, por violação ao princípio da dialeticidade e por deficiência de impugnação específica dos fundamentos autônomos do acórdão recorrido (fls. 492-495).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 526-542.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas em apelação cível, nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Multa Cominatória c /c Perdas e Danos.

O julgado foi assim ementado (fls. 373-374):

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE ATIVA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. PRELIMINARES NÃO CONFIGURADAS. DEMORA NA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. NÃO INCLUSÃO DA SUHAB NA LIDE. RESPONSABILIDADE CIVIL. TAXA DE RETENÇÃO. UTILIZAÇÃO DA TAXA SELIC.

1. Persiste a legitimidade ativa da autora, ora apelada, para discutir os prejuízos sofridos, mesmo porque, em razão da não entrega da documentação por parte da apelante, os contratos firmados junto aos terceiros adquirentes não se concretizaram.

2. A ausência de entrega do HABITE-SE impediu o registro do imóvel e o consequente recebimento de parte do valor relativo a sua venda, de modo que a sentença, ao condenar a ré ao pagamento da aludida verba (lucros cessantes), analisou o pedido de perdas e danos formulado pela autora, não tendo que se falar em julgamento extra petita.

3. No que se refere ao pleito de reintegração de posse, tem-se que esta é uma consequência da rescisão contratual já deferida, de modo que o recurso não precisa ser provido neste ponto.

4. Não configurado o enriquecimento ilícito, dada a não concretização dos contratos de compra e venda e a possibilidade de cumulação da resolução do contrato com indenização por perdas e danos.

5. A demora na expedição do “Habite-se” acarreta indenização por lucros cessantes, os quais devem ser recalculados sem capitalização e com a incidência de juros apenas a partir da citação.

7. Diante da ausência de manifestação por parte da Construtora em relação ao despacho que indeferiu a denunciação à lide, houve preclusão e coisa julgada formal acerca da participação da SUHAB na lide.

8. Restou demonstrado que a parte apelada concorda com a apelante quanto à taxa de retenção pleiteada, fugindo à competência deste juízo decidir de forma diversa, a despeito do conhecimento do teor da Súmula 453 do STJ.

9. Aplicação da taxa SELIC para atualização da condenação.

10. Recurso conhecido e, no mérito, parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 414):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SUPOSTA OCORRÊNCIA DE OMISSÃO NO JULGADO. VÍCIO INEXISTENTE. NÍTIDO INTUITO DE REDISCUSSÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO E REEXAME DO MÉRITO DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, I e II, c/c 489, II e III, §1, I, II, III e IV, do Código de Processo Civil, porque o acórdão dos embargos incorreu em omissão e falta de fundamentação quanto à presença da SUHAB na lide, aos motivos da desistência do negócio jurídico, à expedição do habite-se, à presunção de danos e ao enriquecimento ilícito, embora instado a se manifestar;

b) 113, 114 e 115, do Código de Processo Civil, já que o acórdão recorrido afastou a formação do litisconsórcio passivo necessário e a inclusão da SUHAB, apesar de haver comunhão de obrigações e necessidade de integração do contraditório;

c) 28 e 31, b, §1, da Lei n. 4.591/1964, pois o acórdão não reconheceu a responsabilidade do incorporador e a caracterização da SUHAB como incorporadora, investida pelo proprietário para concluir os negócios e responsável pela obra;

d) 884, do Código Civil, porquanto a condenação em lucros cessantes somada à rescisão contratual e devolução de valores teria acarretado enriquecimento sem causa da parte recorrida;

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não cabia a inclusão da SUHAB na lide e que houve preclusão quanto à denunciação, divergiu do entendimento do REsp 1758748/AM (fls. 435-439).

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão dos embargos declaratórios e se determine o retorno dos autos para novo julgamento, ou se reconheça a violação dos dispositivos legais indicados e o dissídio, a fim de incluir a SUHAB na lide como litisconsorte passivo necessário e reformar o acórdão recorrido; requer ainda o provimento do recurso para que se afaste a condenação em lucros cessantes por enriquecimento sem causa e se ajuste os critérios de juros e correção conforme sustentado.

Contrarrazões às fls. 473-490.

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito à Ação de Obrigação de Fazer c/c Multa Cominatória c/c Perdas e Danos, em que a parte autora pleiteou a entrega da carta de

habite-se, a rescisão contratual com devolução dos valores pagos, a condenação em perdas e danos no valor de R\$ 247.329,19 e o pagamento de honorários de 10% (fls. 478-479).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a requerida ao pagamento de lucros cessantes no valor correspondente a 0,5% do valor atualizado de venda por mês de atraso, declarou rescindido o negócio jurídico e determinou a devolução integral dos valores pagos, fixando honorários advocatícios em 10% do valor da condenação (fls. 479-479).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para: fixar a indenização por lucros cessantes em R\$ 160.000,00, sem capitalização e com juros a partir da citação; determinar a atualização pela taxa SELIC; e estabelecer a retenção de 25% dos valores pagos na rescisão contratual, mantendo a sentença em seus demais termos (fls. 381-382).

O recurso não merece prosperar.

II – Arts. 1.022, I e II, c/c 489, II e III, §1, I, II, III e IV do CPC

Acerca dos arts. 1.022, I e II, c/c 489, II e III, §1, I, II, III e IV do CPC, já está sedimentado que inexistente ofensa aos referidos dispositivos quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Ressalte-se que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DAS PARCELAS ANTERIORES AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. PRESCRIÇÃO DO FUNDO DO DIREITO. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE RESERVA DE POUPANÇA. DISCUSSÃO SOBRE SER CASO DE CONTRATO DE RISCO.

REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7, 291 E 427 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE E GENÉRICA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. REVISÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. NEGÓCIO JURÍDICO SIMULADO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. ANULAÇÃO. PRAZO DE 4 ANOS. NÃO VOLVIDO ATÉ A VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. REGRA ATUAL. NULIDADE ABSOLUTA. NÃO SUJEITO A PRAZO DE DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 489 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. Não há 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.

[...]

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024, destaquei.)

No presente caso, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando, de forma clara, precisa e completa, as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Ademais, o acórdão foi expresso em enfrentar a desnecessidade do litisconsórcio invocado, ao dizer:

Ademais, não vislumbro qualquer previsão contratual ou legal capaz de imputar solidariedade à SUHAB quanto ao dever de transmitir a propriedade do imóvel à Autora da demanda por meio de escritura pública perante o Registro de Imóveis, estando correta, portanto, a parte da decisão que excluiu a Autarquia Estadual da condição de litisconsorte passiva na demanda. (fl. 380)

III – Arts. 113, 114 e 115 do CPC e 28 e 31, b, §1, da Lei n. 4.591/1964

Neste particular, o acórdão afastou a participação da SUHAB também sob o fundamento de que, indeferida a sua denúncia à lide, precluiu a matéria, já que não foi objeto de impugnação pela agravante.

Trata-se de fundamento não atacado nas razões do especial, tornando inviável o conhecimento do recurso especial neste particular (Súmula 283 do STF), já que suficiente para a manutenção do acórdão.

Sobre o tema:

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO INATACADO, NAS RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 283/STF. PREMISSA FÁTICA PREVALESCENTE NO VOTO VENCEDOR. INVERSÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamentação autônoma e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

[...]

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.173.991/SC, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 22/10/2025, DJEN de 28/10/2025, destaquei.)

De toda sorte, ainda que a agravante insista na tese do litisconsórcio necessário, calha lembrar que, segundo suas próprias razões recursais, “não está defendendo que não deveria ser demanda, ou que não tem responsabilidade, mas sim defendendo a sua responsabilidade solidária, uma vez que a proprietária do terreno, no caso a SUHAB, também responde pela obrigação” (fl. 434).

Ora, se a responsabilidade da SUHAB é solidária, incide no caso o disposto no art. 275 do Código Civil, pelo qual se conclui que o credor não é obrigado a demandar contra todos os devedores solidários:

Art. 275. O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto.

Parágrafo único. Não importará renúncia da solidariedade a propositura de ação pelo credor contra um ou alguns dos devedores.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL SUBMETIDO AO REGIME PREVISTO NO ARTIGO 543-C DO CPC. RESGATE DE EMPRÉSTIMO COMPULSÓRIO SOBRE ENERGIA ELÉTRICA. UNIÃO FEDERAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO FACULTATIVO. COMPETÊNCIA. JUSTIÇA ESTADUAL.

1. A solidariedade obrigacional não importa em exigibilidade da obrigação em litisconsórcio necessário (art. 47 do CPC), mas antes na eleição do devedor pelo credor, cabendo àquele, facultativamente, o chamamento ao processo (art. 77, do CPC).

[...]

3. A parte autora pode eleger apenas um dos devedores solidários para figurar no pólo passivo da demanda, consoante previsto no art. 275 do Código Civil, que regula a solidariedade passiva: "Art. 275. O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto. Parágrafo único. Não importará renúncia da solidariedade a propositura de ação pelo credor contra um ou alguns dos devedores."

[...]

(REsp n. 1.145.146/RS, relator Ministro Luiz Fux, Primeira Seção, julgado em 9/12/2009, DJe de 1/2/2010, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. SOLIDARIEDADE OBRIGACIONAL. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. QUESTÕES DECIDIDAS COM AMPARO NAS PROVAS E NOS CONTRATOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. NOVAÇÃO DA DÍVIDA E PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 4. PROTESTO. PRAZO LEGAL. INFLUÊNCIA SOMENTE SOBRE O DIREITO DE REGRESSO. HIPÓTESE EM QUE OS EXECUTADOS SÃO DEVEDORES PRINCIPAIS. 5. PENHORA DE COTAS SOCIAIS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 6. EXCESSO DE EXECUÇÃO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. SÚMULA 283/STF. 7. AGRAVO DESPROVIDO.

[...]

2. A solidariedade obrigacional não implica na existência de litisconsórcio necessário, haja vista que cada um dos solidariamente obrigados poderão demandar sozinhos (solidariedade ativa) ou serem demandados isoladamente (solidariedade passiva).

[...]

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.494.056/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018, DJe de 3/9/2018, destaquei.)

IV – Art. 884 do CC

Neste quadrante, a parte agravante sustenta que ocorre enriquecimento sem causa em decorrência da sua condenação em restituição de parcelas pagas à parte adquirente do imóvel, acrescida de lucros cessantes decorrentes da perda da venda do bem a terceiros pela falta do “habite-se”.

Não obstante, o art. 475 do Código Civil pontua que “A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”.

No caso dos autos, a resolução do contrato implica no retorno das partes ao status quo anterior, tanto que o próprio acórdão assegurou à agravante a reintegração na posse do imóvel como decorrência da rescisão.

Em assim sendo, a restituição das parcelas à parte adquirente é decorrência natural do efeito ex tunc da resolução contratual, a qual, como se verifica da própria lei (CC, art. 475, acima transcrito), pode ser acrescida de indenização por perdas e danos, as quais, por sua vez, englobam os lucros cessantes (CC, art. 402).

Não há falar, portanto, em enriquecimento sem causa.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E COMERCIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. REPRESENTAÇÃO COMERCIAL. ZONA DE ATUAÇÃO. EXCLUSIVIDADE. OMISSÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE DE COMPROVAÇÃO. PAGAMENTO DE COMISSÕES. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. EFEITO EX TUNC. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. APLICABILIDADE.

[...]

3. A resolução contratual é cabível nos casos de inexecução do contrato, que pode ocorrer de modo voluntário ou involuntário, gerando efeitos retroativamente (ex tunc).

[...]

6. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.634.077/SC, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 9/3/2017, DJe de 21/3/2017.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 CPC/15. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

2. De acordo com o entendimento sumulado desta Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula 543/STJ).

3. 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.

[...]

(AgInt no REsp n. 1.767.876/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022, destaquei.)

V – Dissídio jurisprudencial

Por fim, afastada a alegação de violação de texto normativo federal, fica prejudicado o recurso pelo dissenso pretoriano invocado, nos termos da Súmula 83 desta Corte.

Sobre o tema:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA. PROCEDIMENTO DE URGÊNCIA. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. VALOR INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. I. CASO EM EXAME

[...]

6. O entendimento do acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência consolidada do STJ, em especial com as Súmulas 302 e 597, atraindo a aplicação da Súmula 83 do STJ e inviabilizando o conhecimento do recurso por divergência.

[...]

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.662.553/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 27/6/2025, destaquei).

PROCESSO CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SEGUNDA FASE. 1. REVISÃO DOS ENCARGOS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

[...]

2. Não se conhece da divergência quando a orientação firmada pela instância de origem se deu no mesmo sentido da jurisprudência dominante do STJ.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, e negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, destaquei).

VI - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.639.803 / AM
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0170948-4

Número de Origem:

00027719420228040000 06391837920168040001 27719420228040000 6391837920168040001

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

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 : CONSTRUTORA CAPITAL S/A

ADVOGADOS : KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467

CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963

SOC. de
ADV.

ANDRADE GC ADVOGADOS

PALOMA TAVARES FEITOZA VIEIRA - AM008759

AGRAVADO : CASSIA REGINA RABELO DA SILVA

ADVOGADOS : JOSÉ AUGUSTO CELESTINO DE OLIVEIRA GOMES - AM003597

CESAR AUGUSTO GOMES MONTEIRO - AM009696

INTERES. : NAZA REGINA RODRIGUES RABELO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026