



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2670130 - SC (2024/0218851-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550
AGRAVADO : EDUARDO SILVEIRA SOCCOL
AGRAVADO : JANAINA HELENA MARTINS SOCCOL
ADVOGADA : BARBARA PUEL BROERING - SC041549
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182 /STJ. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TRANSCURSO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. PREJUÍZOS DOS COMPRADORES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Consiste em saber se a decisão monocrática que negou seguimento ao recurso especial, com base nas Súmulas n. 282 do STF e 5, 7, 83 e 211 do STJ, deve ser mantida.

III. Razões de decidir

3. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

4. Para a jurisprudência do STJ, "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" (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).

5. Não há falar em exclusão dos lucros cessantes, sob a justificativa de falta de comprovação dos prejuízos dos adquirentes, ante o atraso na entrega das chaves. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

IV. Dispositivo e tese

6. Agravo interno parcialmente conhecido, e na parte conhecida, desprovido.

Tese de julgamento: "1. A ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada impede o conhecimento do agravo interno. 2. A demora na entrega do imóvel resulta no dever de reparação por lucros cessantes, por presunção de prejuízo do promitente-comprador."

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, art. 402.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.152.930/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/10/2018, DJe 16/10/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1.773.833/ES, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021; STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022.

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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de maio de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2670130 - SC (2024/0218851-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550
AGRAVADO : EDUARDO SILVEIRA SOCCOL
AGRAVADO : JANAINA HELENA MARTINS SOCCOL
ADVOGADA : BARBARA PUEL BROERING - SC041549
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182 /STJ. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TRANSCURSO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. PREJUÍZOS DOS COMPRADORES. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Consiste em saber se a decisão monocrática que negou seguimento ao recurso especial, com base nas Súmulas n. 282 do STF e 5, 7, 83 e 211 do STJ, deve ser mantida.

III. Razões de decidir

3. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

4. Para a jurisprudência do STJ, "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" (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).

5. Não há falar em exclusão dos lucros cessantes, sob a justificativa de falta de comprovação dos prejuízos dos adquirentes, ante o atraso na entrega das chaves. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

IV. Dispositivo e tese

6. Agravo interno parcialmente conhecido, e na parte conhecida, desprovido. *Tese de julgamento*: "1. A ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada impede o conhecimento do agravo interno. 2. A demora na entrega do imóvel resulta no dever de reparação por lucros cessantes, por presunção de prejuízo do promitente-comprador."

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, art. 402.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.152.930/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/10/2018, DJe 16/10/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1.773.833/ES, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021; STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 2.156-2.164) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (fls. 2.148-2.153).

Em suas razões, a agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 282 do STF e 5, 7, 83 e 211 do STJ.

No mérito, alega dissídio jurisprudencial e desrespeito:

(i) aos arts. 186 e 927 do CC/2002, argumentando que a instituição financeira, e não a construtora, teria legitimidade para responder pela reparação dos danos reclamados pela parte agravada, ante o atraso na entrega das chaves, pois a atuação da CEF não se restringiria ao financiamento das obras; e

(ii) ao art. 402 do CC/2002, por ser descabido condená-la ao pagamento de lucros cessantes, visto que a parte agravada não teria comprovado os prejuízos experimentados.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou contrarrazões (fls. 2.170-2.171).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 2.148-2.153):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 2.107/2.110).

O acórdão recorrido traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 2.008):

SFH. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APLICABILIDADE DO CDC. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA. LUCROS CESSANTES. TERMO INICIAL DO ATRASO. DANO MORAL JUROS DE OBRA.

1. A responsabilidade da CEF e da construtora pelos danos (materiais e morais) suportados pela parte autora é solidária e decorre do fato de ambas terem descumprido o que fora convencionado: a construtora, ao não observar o prazo ajustado pelas partes, e a Caixa Econômica Federal, agente financeiro e copartícipe do empreendimento, ao não providenciar a imediata substituição da Construtora, a que estava obrigada contratualmente.

2. A indenização a título de lucros cessantes/danos emergentes deve ser fixada em 0,5% sobre o valor do imóvel atualizado (imóvel a ser atualizado pelo IPCA-E a partir do vencimento de cada parcela e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação, até a data do pagamento).

3. A responsabilidade solidária da CEF pelo pagamento de valores decorrentes de atraso na entrega do imóvel exsurge a partir do esgotamento do prazo previsto no contrato de mútuo habitacional, sendo de responsabilidade exclusiva da incorporadora/construtora as importâncias relativas ao período anterior.

4. É assente na jurisprudência que o dano moral decorrente do abalo gerado pela impossibilidade de usufruir de imóvel adquirido é conhecido pela experiência comum e considerado *in re ipsa*, isto é, não se faz necessária a prova do prejuízo, que é presumido e decorre do próprio fato.

5. Atendendo a critérios de moderação e prudência para que a repercussão econômica da indenização repare o dano sem representar enriquecimento sem causa aos lesados, o valor de R\$ 10.000,00, mostra-se adequado e razoável para a indenização por danos morais.

6. É o contrato de mútuo firmado com a Caixa Econômica Federal que rege o prazo de entrega da obra. Sendo assim, correta a sentença que estipulou que os juros de obra devem ser devolvidos após 25 de março de 2017.

Os embargos de declaração foram decididos nos termos da ementa a seguir (e-STJ fl. 2.064):

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REDISCUSSÃO DE MÉRITO.

1. A retificação do acórdão por meio de embargos de declaração só tem cabimento na hipótese de inexistência material, omissão, contradição ou obscuridade.

2. Os embargos declaratórios não servem ao objetivo de rediscutir o mérito da causa.

3. Embargos de declaração parcialmente providos para suprir omissão e/ou explicitar o anterior voto.

No recurso especial (e-STJ fls. 2.077/2.096), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente aduziu dissídio jurisprudencial e violação:

(i) dos arts. 186 e 927 do CC/2002, argumentando que a instituição financeira, e não a construtora, teria legitimidade para responder pela reparação dos danos reclamados pela parte recorrida, ante o atraso na entrega das chaves, pois "a atuação da CEF não se restringia à agente operadora do financiamento, mas sim exercia considerável ingerência na obra, visto que substituir a Construtora (que não tinha mais condições de completar a obra] era da financiadora" (e-STJ fl. 2.085), e

(ii) do art. 402 do CC/2002, por ser descabido condená-la ao pagamento de lucros cessantes, visto que o recorrido não teria comprovado os prejuízos experimentados.

No agravo (e-STJ fls. 2.125/2.131), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

É o relatório.

Decido.

A fim de discutir a extensão da responsabilidade do banco pelo atraso na entrega do empreendimento imobiliário, a recorrente apontou violação dos arts. 186 e 927 do CC/2002.

Ocorre que tais dispositivos legais não possuem o alcance normativo pretendido, porque nada tratam a respeito das hipóteses de solidariedade no âmbito do CDC, tampouco da delimitação de responsabilidades pelo evento danoso.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a Súmula n. 284/STF. Nesse aspecto: AgInt no AgInt no AREsp n. 984.530/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/9/2017, DJe 20/10/2017, e AgInt no REsp n. 1.505.441/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 2/8/2017.

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que a empresa recorrente era parte legítima para responder pelos prejuízos do comprador oriundos do atraso na entrega da obra, no período compreendido entre o transcurso do prazo expresso no contrato de compra e venda e aquele previsto no contrato de financiamento imobiliário para a disponibilização das chaves. Confira-se (e-STJ fls. 2.001/2.003 e 2.006):

A Álamo Construtora e Incorporadora Ltda. apela alegando sua ilegitimidade e culpa exclusiva da CEF.

A responsabilidade da CEF e da construtora pelos danos (materiais e morais) suportados pela parte autora é solidária e decorre do fato de ambas terem descumprido o que fora convencionado: a construtora, ao inobservar o prazo ajustado pelas partes, e a Caixa Econômica Federal, agente financeiro e copartícipe do empreendimento, ao não providenciar a imediata substituição da Construtora, a que estava obrigada contratualmente.

[...]

Assim, se reconhece a responsabilidade a termo da CEF, ou seja, a instituição financeira terá responsabilidade solidária pelo pagamento das parcelas advindas do atraso na entrega da obra (danos materiais) adstrita as parcelas vencidas após o prazo previsto para a conclusão da obra a contar da assinatura do mútuo habitacional, sendo de responsabilidade exclusiva da construtora as parcelas devidas entre a data de conclusão prevista na promessa de compra e venda e a data de conclusão prevista no contrato de financiamento firmado com a instituição financeira.

Em regra, a Construtora inicia o pagamento dos lucros cessantes na data estipulada pelo contrato firmado entre si e os autores, qual seja,

30/07/2016 (evento 1, OUT5, p. 2).

Já no contrato de financiamento firmado entre o mutuário e a CEF (evento 1, OUT6), em 25/06/2014, foi fixado o prazo de entrega do imóvel em 33 meses (C6.1), ou seja, 25/03/2017, com hipótese de prorrogação, unicamente, na ocorrência de caso fortuito ou força maior (cláusula décima sexta), hipótese que não se verifica nos autos, portanto, o prazo estabelecido pela Caixa perfaz a data 25/03/2017.

Assim, tanto a Construtora quando a CEF devem ser responsabilizadas pelo pagamento de lucros cessantes, de forma solidária. A Construtora, a partir de 30/07/2016 e a CEF desde 25/03/2017.

[...]

A devolução dos juros de obra deve ser feita de forma solidária entre a instituição financeira e a construtora, já que esta deu causa ao atraso na conclusão do empreendimento imobiliário, possibilitando a indevida cobrança dessa taxa no período posterior ao prazo de construção da unidade habitacional fixado na avença.

Ao rejeitar os aclaratórios, o colegiado entendeu ainda que (e-STJ fls. 2.062 /2.063):

A alegação da Construtora de que a culpa pelo atraso é exclusiva do agente financeiro - por supostamente não ter realizado o repasse regular das quantias acordadas e necessárias à edificação do empreendimento, além de exigir excessiva garantia suplementar - não lhe aproveita, uma vez que assumira, perante o adquirente, a obrigação de entregar a unidade habitacional em determinado prazo, devendo ser resolvidas, na via própria, as pendências relacionadas ao ajuste comercial entre ela e a Caixa Econômica Federal.

Constata-se, portanto, que o Tribunal de origem não debateu o conteúdo dos arts. 186 e 927 do CC/2002 sob o enfoque pretendido pela recorrente, a despeito dos aclaratórios opostos. Inafastáveis, dessa maneira, as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Para averiguar, em recurso especial, se apenas a instituição financeira teria contribuído para o transcurso do prazo de entrega das chaves e, por conseguinte, excluir a responsabilidade civil da empresa recorrente pela reparação dos danos do adquirente, seria necessária nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, providência que, em sede de recurso especial, encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, 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 27/9/2019).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência (ou no atraso) de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, os quais se presumem, sendo ônus do promitente vendedor provar que a mora contratual não lhe seja imputável.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.773.294/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2019, DJe 29/11/2019.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOBA ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MATERIAL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. MATÉRIA JULGADA SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (TEMA 996). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A eg. Segunda Seção desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), decidiu que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, o atraso na entrega enseja o pagamento ao adquirente de indenização equivalente ao locativo do bem (REsp nº 1.759.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. 11/9/2019).

3. No hipótese vertente, o Tribunal fluminense reconheceu a mora da construtora/incorporadora na entrega do imóvel, sendo, portanto, devido o pagamento de lucros cessantes, porque presumido dos adquirentes do imóvel.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.840.779/RJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/3/2020, DJe 1º/4/2020.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO DA ENTREGA. LUCROS CESSANTES.

1. "No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, 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 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019) .

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.828.615/RO, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 3/3/2020, DJe 10/3/2020.)

No caso, a Justiça de origem condenou a recorrente ao pagamento de lucros cessantes até a disponibilização das chaves, ante a presunção dos prejuízos do comprador por causa do atraso na entrega do imóvel (e-STJ fl. 2.003).

Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais a recorrente não se desincumbiu.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO. DECISÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. APELAÇÃO. EFEITOS. RECEBIMENTO. HARMONIA DE ENTENDIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. APLICAÇÃO. FALTA DE IMPUGNAÇÃO AO ÚNICO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ARTIGOS 932, III, e 1.021, § 1º, DO CPC DE 2015. SÚMULA 182 DO STJ.

(...)

2. Nos termos do art. 932, inciso III, e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, não se conhece de agravo cujas razões não impugnam especificamente o único fundamento da decisão agravada. Aplicação, por analogia, do enunciado 182 da Súmula do STJ.

3. Em atenção ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte recorrente o ônus de evidenciar, nas razões do agravo do recurso, o desacerto da decisão recorrida.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.152.930/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 2/10/2018, DJe 16/10/2018.)

O entendimento da Corte local, referente à confirmação da responsabilidade solidária da construtora de reparar os prejuízos da parte agravada, ante o atraso na entrega das chaves, foi mantido com base nas Súmulas n. 284 e 282 do STF e 5, 7 e 211 do STJ e com fundamento na ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial.

A respeito da Súmula n. 284/STF, a agravante não se manifestou, o que atrai a Súmula n. 182/STJ.

Sobre o dissídio jurisprudencial no ponto, impõe-se ressaltar que "a incidência do Enunciado 284/STF em relação à matéria de fundo prejudica a análise do dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema, tendo em vista a impossibilidade de modificar a conclusão do acórdão recorrido, ainda que acolhida a interpretação do julgado confrontado favorável à pretensão recursal" (AgInt no REsp n. 1.773.833/ES, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021).

Quanto ao pedido de exclusão dos lucros cessantes, para a jurisprudência do STJ, "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" (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.). A Corte local seguiu tal orientação (fl. 2.003).

Do mesmo modo:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO PELO RELATOR. CONFIRMAÇÃO PELO COLEGIADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DANO MORAL. VALOR. ESTIMATIVA. PETIÇÃO INICIAL. PREJUÍZO. PRESUNÇÃO. MARCO FINAL. ENTREGA DA CHAVE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. A decisão monocrática que nega seguimento a recurso especial, com base em jurisprudência consolidada desta Corte, encontra previsão nos arts. 932, IV, do CPC/2015 e 255, § 4º, II, do RISTJ, não havendo falar, pois, em nulidade por ofensa à nova sistemática do Código de Processo Civil. Ademais, a interposição do agravo interno, e seu consequente julgamento pelo órgão colegiado, sana eventual nulidade.

3. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "o magistrado, ao arbitrar a indenização por danos morais, não fica vinculado ao valor meramente estimativo indicado na petição inicial" (AgInt no AR Esp n. 1.389.028/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/4/2019, DJe de 8/5/2019).

5. "Há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves" (AgInt no REsp n. 1.792.742/SP, Relator Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/8/2019, DJe 30/8/2019).

6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

III. Dispositivo

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.976.760/AM, de minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA DO EMPREENDIMENTO DIVIDIDO EM FASES. ATRASO CONFIGURADO. MODIFICAÇÃO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DANO MATERIAL PRESUMIDO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a demora na entrega do imóvel na data previamente acordada resulta no dever de reparação por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo em que a vendedora permaneceu em mora, por presunção de prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

2. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

[...]

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.302.194/BA, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.)

Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

Ademais, "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).

Ante o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do agravo interno e, na parte conhecida, NEGO-LHE PROVIMENTO.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.670.130 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0218851-0

Número de Origem:

50202999620174047200

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550

AGRAVADO : EDUARDO SILVEIRA SOCCOL

AGRAVADO : JANAINA HELENA MARTINS SOCCOL

ADVOGADA : BARBARA PUEL BROERING - SC041549

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550

AGRAVADO : EDUARDO SILVEIRA SOCCOL

AGRAVADO : JANAINA HELENA MARTINS SOCCOL

ADVOGADA : BARBARA PUEL BROERING - SC041549

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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

Brasília, 26 de maio de 2025