



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2679002 - RS (2024/0234915-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550**
: **MARCELO ANTONIO COSTA DOS SANTOS - SC034769**
AGRAVADO : **DEBORA SILVEIRA DE SOUZA CARDOSO**
AGRAVADO : **MARCELO HERONDINO CARDOSO**
ADVOGADOS : **BARBARA PUEL BROERING - SC041549**
: **PAULO JUNIO MOREIRA DE MATTOS - SC049667**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial.
2. O acórdão recorrido reconheceu a responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira pelo atraso na entrega do imóvel, determinando a indenização por lucros cessantes.

II. Questão em discussão

3. Consiste em saber se a responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira pelo atraso na entrega do imóvel está configurada e se a indenização por lucros cessantes é devida.

III. Razões de decidir

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
5. Ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, daqueles que compõem a cadeia de fornecimento.
6. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, a indenização por lucros cessantes é devida, sendo o prejuízo do

comprador presumido por causa da privação do uso do bem, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A reavaliação de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios é vedada em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 2. A responsabilidade solidária em contratos de incorporação imobiliária abrange todos os integrantes da cadeia de fornecimento, na ausência de circunstância excludente. 3. O atraso na entrega do imóvel enseja indenização por lucros cessantes, com prejuízo presumido do comprador."

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.380.773/SP, Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 02.10.2023; STJ, REsp 1.729.593/SP, Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25.09.2019.

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 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de fevereiro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2679002 - RS (2024/0234915-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550**
: **MARCELO ANTONIO COSTA DOS SANTOS - SC034769**
AGRAVADO : **DEBORA SILVEIRA DE SOUZA CARDOSO**
AGRAVADO : **MARCELO HERONDINO CARDOSO**
ADVOGADOS : **BARBARA PUEL BROERING - SC041549**
: **PAULO JUNIO MOREIRA DE MATTOS - SC049667**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial.
2. O acórdão recorrido reconheceu a responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira pelo atraso na entrega do imóvel, determinando a indenização por lucros cessantes.

II. Questão em discussão

3. Consiste em saber se a responsabilidade solidária da construtora e da instituição financeira pelo atraso na entrega do imóvel está configurada e se a indenização por lucros cessantes é devida.

III. Razões de decidir

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
5. Ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, daqueles que compõem a cadeia de fornecimento.
6. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, a indenização por lucros cessantes é devida, sendo o prejuízo do

comprador presumido por causa da privação do uso do bem, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A reavaliação de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios é vedada em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 2. A responsabilidade solidária em contratos de incorporação imobiliária abrange todos os integrantes da cadeia de fornecimento, na ausência de circunstância excludente. 3. O atraso na entrega do imóvel enseja indenização por lucros cessantes, com prejuízo presumido do comprador."

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.380.773/SP, Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 02.10.2023; STJ, REsp 1.729.593/SP, Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25.09.2019.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 2.191/2.195) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ fls. 2.183/2.187).

Em suas razões, a parte agravante alega a inaplicabilidade das Súmulas n. 5, 7, 83 e 568 do STJ.

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

A parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ fls. 2.200/2.201).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 2.183/2.187):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83

do STJ (e-STJ fls. 2.143/2.147).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (e-STJ fls. 2.038/2.039):

CIVIL E PROCESSO CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NULIDADE DA SENTENÇA. SUSPENSÃO DO FEITO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. INDENIZAÇÃO.

1. Não há nulidade a inquinar a sentença, uma vez que o juízo a quo apreciou as questões pertinentes à solução do litígio, explicitando as razões de seu convencimento (artigos 5º, inciso LIV, e 93, inciso IX, da Constituição Federal e artigo 11 do Código de Processo Civil).

2. Em se tratando de demandas que versam sobre negócios jurídicos distintos, inexistente prejudicialidade que justifique a suspensão do processo, nos moldes pretendidos (artigo 313, inciso V, alínea "a", do CPC).

3. Em reiterados julgados, esta Corte já reconheceu a ilegitimidade da Caixa Econômica Federal para responder ao pedido de indenização por danos materiais e/ou morais, decorrentes de atraso na entrega da obra e/ou vícios construtivos, quando a sua participação no negócio jurídico está adstrita à função de agente operadora do financiamento, para fins de aquisição do bem. Isso porque, nesses casos, a sua responsabilidade contratual diz respeito, exclusivamente, ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, à liberação dos valores mutuados, nas épocas próprias, e à cobrança dos encargos estipulados no ajuste. A previsão contratual e regulamentar de fiscalização da obra justifica-se pelo interesse em que o empréstimo seja utilizado a tempo e modo descritos no contrato de mútuo. Todavia, infere-se da análise do contrato de compra e venda e mútuo, com alienação fiduciária em garantia, firmado entre as partes, que a atuação da instituição financeira aqui é mais ampla, o que denota sua condição de copartícipe do empreendimento.

4. A responsabilidade das rés pelos danos suportados pelo(s) autor(es) - pelo atraso na entrega do imóvel por ele adquirido (fato incontroverso) - 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. Precedentes.

5. A responsabilidade solidária da Caixa Econômica Federal 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.

6. O ressarcimento de danos materiais decorrentes de atraso na entrega do imóvel justifica-se pelo tempo em que o(s) adquirente(s) esteve(iveram) privado(s) de usufruir do bem, por fato alheio a sua vontade, independentemente de comprovação da realização de despesas com locação ou outras similares. Precedentes.

7. A impossibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com cláusula penal está assentada na diretriz jurisprudencial firmada pelo eg. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1.498.484/DF (tema n.º 970: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor

equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes").

8. É assente na jurisprudência que o abalo moral gerado pela impossibilidade de usufruir do imóvel é conhecido pela experiência comum e dispensa a produção de prova de prejuízo concreto, que é presumido e decorre do próprio fato.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 2.072/2.093).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 2.105/2.125), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 186 e 927 do CC, aduzindo "a inexistência de verificação dos elementos constitutivos da responsabilidade civil" (e-STJ fl. 2.111). Acrescenta que "não [...] há falar em ato ilícito praticado pela Recorrente" e que "o nexo causal dos danos do Recorrido decorre exclusivamente de atitude da CEF" (e-STJ fl. 2.114), e

(ii) art. 402 do CC, defendendo que a condenação em lucros cessantes por atraso na entrega de imóvel exige a comprovação do efetivo prejuízo.

No agravo (e-STJ fls. 2.158/2.166), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada.

É o relatório.

Decido.

Da ofensa aos arts. 186 e 927 do CC

O TRF da 4ª Região concluiu pela responsabilidade solidária da construtora agravante e da instituição financeira pelo atraso na entrega do imóvel, consignando que, "a despeito de a edificação do imóvel ter sido levada a efeito pela Construtora, o prazo de entrega para o(s) adquirente(s) foi definido em contrato firmado pelas partes, o que evidencia a responsabilidade solidária de todos os envolvidos no evento danoso, nos termos do artigo 25, § 1º, do CDC" (e-STJ fl. 2.030).

Destacou que "a responsabilidade das rés pelos danos suportados pelo(s) autor(es) — pelo atraso na entrega do imóvel por ele(s) adquirido (fato incontroverso) — 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" (e-STJ fl. 2.030).

Fez constar ainda que (e-STJ fl. 2.032, destaque no original):

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.

O contrato de promessa de compra e venda *sub judice* foi firmado em 02/06/2014, com prazos de construção até 04/2016 e de tolerância de 3 (três) meses, prorrogado por 6 (seis) meses, ou seja, em relação à Construtora, a responsabilidade exclusiva remonta a janeiro de 2017 (CONTR3 e OUT6 do evento 1 dos autos originários).

Já o contrato de mútuo, que previu o prazo de 33 (trinta e três) meses, foi assinado em 18/07/2014 (CONTRAT5 do evento 1 dos autos originários). Consequentemente, a Caixa Econômica Federal responde, de forma solidária, a partir de 18/04/2017. Antes disso, não

há como lhe impor a obrigação de cumprimento de prazo pactuado entre o(s) adquirente(s) e a Construtora, pois não participou do negócio jurídico que fora celebrado exclusivamente por eles.

Nesse contexto, rever a conclusão da Corte local, para acolher a pretensão de reconhecimento da inexistência dos elementos constitutivos da responsabilidade civil da parte agravante, exigiria a interpretação de cláusulas contratuais bem como a reanálise dos demais elementos fático-probatórios dos autos, providência vedada em sede especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Impende ressaltar ademais que "a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, em se tratando de uma relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor todos aqueles que tenham integrado a cadeia de fornecimento. Assim, ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, tanto da incorporadora quanto da construtora" (AgInt no AREsp n. 2.380.773/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 5/10/2023).

No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 2.289.941/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023; e REsp n. 1.881.806/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 7/5/2021.

O entendimento adotado pela Corte regional está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, a atrair a aplicação das Súmulas n. 83 e 568 do STJ.

Da violação do art. 402 do CC

O Tribunal de origem seguiu a orientação firmada por esta Corte Superior, no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. LUCROS CESSANTES. VALOR LOCATÍCIO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

[...]

2. "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 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.538.000/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. LEILÃO. RESTITUIÇÃO VALORES DEVIDOS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TEORIA ACTIO NATA. DANOS MORAIS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

[...]

3. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, como no caso dos autos, os lucros cessantes são presumidos.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.426.291/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Incidem as Súmulas n. 83 e 568 do STJ.

Ante o 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 em desfavor da parte agravante, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Deferida a gratuidade da justiça na Instância de origem, deve ser observada a regra do § 3º do art. 98 do CPC/2015.

Publique-se e intimem-se.

Conforme exposto na decisão agravada, o TRF da 4ª Região concluiu pela responsabilidade solidária da construtora agravante e da instituição financeira pelo atraso na entrega do imóvel de que cuidam os autos, consignando que, "a despeito de a edificação do imóvel ter sido levada a efeito pela Construtora, o prazo de entrega para o(s) adquirente(s) foi definido em contrato firmado pelas partes, o que evidencia a responsabilidade solidária de todos os envolvidos no evento danoso, nos termos do artigo 25, § 1º, do CDC" (e-STJ fl. 2.030).

Destacou que "a responsabilidade das rés pelos danos suportados pelo(s) autor(es) — pelo atraso na entrega do imóvel por ele(s) adquirido (fato incontroverso) — 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" (e-STJ fl. 2.030).

Acrescentou ainda que (e-STJ fl. 2.032, destaque no original):

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.

O contrato de promessa de compra e venda *sub judice* foi firmado em 02/06/2014, com prazos de construção até 04/2016 e de tolerância de 3 (três) meses, prorrogado por 6 (seis) meses, ou seja, em relação à Construtora, a responsabilidade exclusiva remonta a janeiro de 2017 (CONTR3 e OUT6 do evento 1 dos autos originários).

Já o contrato de mútuo, que previu o prazo de 33 (trinta e três) meses, foi assinado em 18/07/2014 (CONTRAT5 do evento 1 dos autos originários). Consequentemente, a Caixa Econômica Federal responde, de forma solidária, a partir de 18/04/2017. Antes disso, não há como lhe impor a obrigação de cumprimento de prazo pactuado entre o(s) adquirente(s) e a Construtora, pois não participou do negócio jurídico que fora celebrado exclusivamente por eles.

Considerando as premissas nas quais se assenta o acórdão recorrido, verifica-se que sua revisão, quanto à existência de elementos constitutivos da responsabilidade civil solidária da parte agravante, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Reitera-se, ademais, que "a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, em se tratando de uma relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor todos aqueles que tenham integrado a cadeia de fornecimento. Assim, ausente circunstância excludente da responsabilidade, o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de incorporação enseja o dever de indenizar, solidariamente, tanto da incorporadora quanto da construtora" (AgInt no AREsp n. 2.380.773/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 5/10/2023).

No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 2.289.941/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023; e REsp n. 1.881.806/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 7/5/2021.

Quanto à indenização por lucros cessantes em decorrência do atraso na entrega do imóvel, o Tribunal de origem observou a orientação firmada nesta Corte, no sentido de que nesses casos é presumido o prejuízo do promitente comprador, sendo cabível seu pagamento. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. LUCROS CESSANTES. VALOR LOCATÍCIO. DECISÃO DE

ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

[...]

2. "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 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.538.000/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. LEILÃO. RESTITUIÇÃO VALORES DEVIDOS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TEORIA ACTIO NATA. DANOS MORAIS. RÉVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

[...]

3. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, como no caso dos autos, os lucros cessantes são presumidos.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.426.291/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

O entendimento adotado pela Corte regional está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior, a atrair a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.679.002 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0234915-5

Número de Origem:
50171959620174047200

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

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
ADVOGADOS : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550
MARCELO ANTONIO COSTA DOS SANTOS - SC034769
AGRAVADO : DEBORA SILVEIRA DE SOUZA CARDOSO
AGRAVADO : MARCELO HERONDINO CARDOSO
ADVOGADOS : BARBARA PUEL BROERING - SC041549
PAULO JUNIO MOREIRA DE MATTOS - SC049667
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - DEVER DE INFORMAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550
MARCELO ANTONIO COSTA DOS SANTOS - SC034769
AGRAVADO : DEBORA SILVEIRA DE SOUZA CARDOSO
AGRAVADO : MARCELO HERONDINO CARDOSO
ADVOGADOS : BARBARA PUEL BROERING - SC041549
PAULO JUNIO MOREIRA DE MATTOS - SC049667

INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de fevereiro de 2025