



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696244 - SP (2024/0267091-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GOINCORP INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOAQUIM DA SILVA SANTOS - SP115048
GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579
AGRAVADO : MECHETTI ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADOS : RAPHAEL RODRIGUES PEREIRA DA SILVA - SP190081
ACÁCIO VALDEMAR LORENCAO JUNIOR - SP105465

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta ao art. 489 CPC 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.

3. *"O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento"* (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

5. *"A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual"* (AgInt no AREsp n. 1.838.915/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022).

III. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, 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.

Brasília, 03 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696244 - SP (2024/0267091-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GOINCORP INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOAQUIM DA SILVA SANTOS - SP115048
GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579
AGRAVADO : MECHETTI ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADOS : RAPHAEL RODRIGUES PEREIRA DA SILVA - SP190081
ACÁCIO VALDEMAR LORENCAO JUNIOR - SP105465

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta ao art. 489 CPC 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.

3. *"O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento"* (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

5. *"A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual"* (AgInt no AREsp n. 1.838.915/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022).

III. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da ausência de violação de dispositivos legais.

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 634-635):

Apelação cível. Compra e venda de unidades hoteleiras. Ação de rescisão dos contratos cumulada com restituição dos valores pagos e danos materiais. Sentença de procedência parcial.

Justiça gratuita. Pedido indeferido por sentença. Reiteração em grau recursal. Indeferimento mantido. Ausência de provas da falta de condições financeiras da apelante que se encontra em plena atividade. Diferimento do pagamento das custas ao final do processo também indeferida. Valor do preparo recursal deverá ser recolhido, no prazo de 15 dias, após o trânsito em julgado dessa parte da decisão e, na omissão, será inscrito como dívida ativa.

Cerceamento de defesa. Causa madura para o julgamento. Magistrado já dispunha de elementos suficientes para formar a sua convicção. Incidência dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil. Provas essenciais à solução do litígio, de natureza eminentemente documentais, foram juntadas aos autos.

Legitimidade passiva. Apelante promitente vendedora nos contratos objetos da lide. Pertinência subjetiva com os fatos narrados pela autora.

Relação de consumo configurada. Parte autora destinatária final do produto. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Rescisão contratual. Admissibilidade.

Atraso na entrega da obra incontroverso nos autos, mesmo contando o prazo de tolerância de 180 dias. Cláusula contratual prevendo a entrega das obras para dezembro de 2016. Ação interposta no ano de 2022 sem que a entrega tivesse sido realizada.

Devolução das parcelas pagas que deve ser integral. Aplicação da Súmula nº 543 do C. STJ, exceto do montante pago a título de comissão de corretagem devido à prescrição.

Multa contratual em desfavor da autora indevida. Rescisão contratual por culpa da ré-apelante.

Juros de mora. Apelante deu causa ao desfazimento do negócio jurídico. Termo inicial de incidência dos juros de mora que deve ser a citação, como arbitrado pela r. sentença.

Lucros cessantes. Presunção. Caso em que, se as unidades tivessem sido entregues na data aprazada, poderiam ser imediatamente usadas como moradias ou fontes de renda. Incidência da Súmula 162 desta C. Corte e do incidente de resolução de demanda repetitiva (IRDR) nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Indenização devida. Mantido o valor e o período indenizatório, mesmo porque fixado abaixo do montante comumente utilizado em casos análogos.

Comissão de corretagem. Prescrição. Prazo trienal. Inteligência do disposto no artigo 206, § 3º, inciso IV do Código Civil, a contar da data da realização do pagamento. Matéria objeto de Recurso repetitivo R Esp 1551956/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino). Pagamento realizado em 30/09/2013. Ação interposta no ano de 2022. Prescrição caracterizada.

Sucumbência mantida.

Honorários advocatícios. Valor arbitrado mantido porque atende aos critérios do artigo 85, §2º do CPC.

Resultado. Recurso provido parcialmente.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 697-703).

Nas razões do recurso especial (fls. 645-664), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 489, § 1º, V, do CPC, aduzindo que *"O ordenamento jurídico nacional não permite indenizar por dano hipotético, pois, não é possível quantificar o suposto risco, sendo o caso dos autos, em que a atividade hoteleira ainda não estava operando, devendo ser reformada a sentença, para que seja julgado improcedente o pedido de condenação ao pagamento de lucros cessantes ou, subsidiariamente, determinada realização de perícia técnica, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça"* (fl. 661).

(ii) art. 98, caput e §§ 5º e 6º, do CPC, porque *"mesmo preenchidos os requisitos os pleitos foram indeferidos. Note-se que a RECORRENTE pleiteou a gratuidade processual, considerando a sensível situação financeira que atravessa, que restou agravada em virtude da atual pandemia. Nessa seara, não é demais lembrar que a RECORRENTE é empresa de pequeno porte, que está construindo um único empreendimento. Desta feita, não é empresa de grande porte com reserva de recursos e grande patrimônio capaz de solucionar de imediato todas suas pendências"* (fl. 653). Aduziu ser *"necessário que sejam concedidos os benefícios da justiça gratuita. Ainda, na remota hipótese deste Egrégio Tribunal assim não entender, requer – ao menos – seja diferido o recolhimento das custas e despesas processuais para o final da demanda. o diferimento em epígrafe possibilitará com que a RECORRENTE se recomponha e tenha*

condições de arcar com suas obrigações perante o Poder Judiciário, sendo importante o deferimento. Ainda, sendo os pedidos indeferidos, requer, por fim, nos termos do artigo 98 §6º, CPC seja deferido o parcelamento do valor do preparo recursal" (fl. 656),

(iii) arts. 355, I, 373, 374 e 446, I, do CPC, pois "o D. Juízo de piso não permitiu a produção de prova oral (depoimento pessoal do representante legal da RECORRIDA) e prova pericial (avaliação em uma unidade semelhante àquela adquirida pela RECORRIDA)" (fl. 656), e

"Com efeito a ofensa do v. acórdão decorre do fato de que a prova testemunhal é instrumento apto previsto em lei para comprovar, in casu, que a RECORRIDA é investidora habitual" (fl. 657),

(iv) arts. 991, 992, 993, 994, 995 e 996 do CC e 2º do CDC, porque "o v. acórdão recorrido entendeu que pouco importava a aplicação da legislação consumerista, diante do inadimplemento contratual da RECORRENTE, afastando, pois, a vigência dos artigos 991 a 996 do Código Civil e ofendendo ao previsto no artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor" (fl. 658), e

"Em se tratando de uma relação que envolve uma sociedade de participação, não há que se falar em privação do uso de unidade, sendo gritante a negativa e vigência aos artigos de lei acima transcritos. Dessa forma, evidente a necessidade de nulidade do v. acórdão e da r. sentença, a fim de que o feito seja processado e julgado à luz da legislação civil, especialmente diante dos artigos de lei acima colacionados" (fl. 660), e

(v) art. 884 do CC, haja vista que "o D. Juízo de piso condenou a RECORRENTE à devolução dos valores pagos pela RECORRIDA com juros de mora da citação. Com efeito ao fixar período em que a RECORRIDA fará jus aos juros moratórios, a RECORRIDA estará, em verdade, se enriquecendo seu justa causa e às custas da RECORRENTE. Isto porque, no caso concreto, os juros de mora tem como objetivo reparar o prejuízo que a RECORRIDA teria por conta de não ter ao seu dispor os valores pagos à RECORRENTE. Com efeito, a partir do momento em que a RECORRIDA desistiu de 'receber' as unidades hoteleiras ela certamente não faz mais jus ao recebimento de qualquer lucro decorrente da referida unidade. Permissa venia, não faz o menor sentido ser indenizada por conta de não 'usufruir' da unidade decorrente de contrato que não possui mais interesse em ver cumprido" (fl. 660), e

"Sendo assim, de rigor se faz o reconhecimento de ofensa ao artigo 884 do Código Civil, determinando-se a incidência dos juros de mora somente à partir do trânsito em julgado" (fl. 661).

No agravo (fls. 725-754), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada (fls. 763-769).

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação do art. 489, § 1º, V, do CPC. Quanto aos lucros cessantes, a Corte local assim se pronunciou (fls. 640):

Evidente que existem lucros cessantes suportados pelo adquirente, pois, se as unidades autônomas tivessem sido entregues na data aprazada, poderiam ser imediatamente usadas como moradias ou fontes de renda.

Incidente a Súmula 162 desta Corte:

Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.

Outrossim, dispensa-se prova acerca dos lucros cessantes, que são presumidos em decorrência do referido atraso. Nem se alegue que os lucros cessantes configuram, neste caso, dano hipotético. Isto porque, existindo a probabilidade de ganho futuro com a locação do imóvel, só não seria indenizável, caso a ré, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC, comprovasse que aquilo não se concretizaria, o que no caso dos autos não logrou êxito em demonstrar.

Ademais, é preciso distinguir os lucros cessantes do dano emergente, porque aquele é fundado em mera probabilidade, enquanto o último é aquilo que efetivamente deixou de ganhar. O valor e o período da indenização arbitrados pela r. sentença deve ser mantidos, até porque fixados abaixo do valor comumente aplicado em casos análogos analisados por esta C. Corte.

Assim, não se constata os vícios alegados.

Não houve insurgência quanto aos fundamentos de mérito dos lucros cessantes.

Quanto ao cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova e alegada violação dos arts. 355, I, 373, 374 e 446, I, do CPC, a Justiça local decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, que entende que o juiz pode indeferir, desde que fundamentadamente, aquelas consideradas desnecessárias ou protelatórias.

A Corte local assim decidiu (fl. 637):

O cerceamento de defesa não restou configurado, pois a finalidade da prova é formar a convicção do Juiz, seu principal destinatário, quanto à existência dos fatos da causa. Se a causa já se encontrava madura para o julgamento, e o

magistrado já dispunha de elementos suficientes para formar a sua convicção, cumpria-lhe julgar o feito, e não prolongar o processo em fase probatória desnecessária. Incidentes à hipótese os preceitos estampados nos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil. No caso dos autos, as provas essenciais à solução do litígio, de natureza eminentemente documentais, foram juntadas aos autos.

A esse respeito:

PROCESSO CIVIL, AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA.

[...]

3. O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DE NORMA REGIMENTAL DE TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE NO ÂMBITO DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 399/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. MAGISTRADO COMO DESTINATÁRIO FINAL DO ACERVO PROBATÓRIO. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

2. O magistrado é o destinatário final das provas, competindo a ele indeferir a produção daquelas consideradas desnecessárias ou protelatórias, não havendo se falar em cerceamento de defesa.

3. Agravo interno desprovido. (AglInt no AREsp n. 1.984.819/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)

No que concerne à alegada violação do art. 98, *caput* e §§ 5º e 6º, do CPC para acolher a pretensão recursal e concluir de forma diversa da corte estadual, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, a fim de aferir a real capacidade econômica da agravante e a suficiência ou não da documentação apresentada, providência vedada em recurso especial, à luz do enunciado da Súmula n. 7 do STJ.

No que tange à incidência do CDC e alegação de afronta aos arts. 991, 992, 993, 994, 995 e 996 do CC, a decisão do Tribunal *a quo* está em harmonia com a

jurisprudência consolidada desta Corte Superior, incidindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM RESSARCIMENTO. FIGURA DO INVESTIDOR OCASIONAL. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS PARA ORIGEM. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor" (REsp 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe de 6/3/2019). Essa é a situação dos autos.

(...)

(AgInt no REsp n. 1.829.360/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024.)

Quanto à alegada violação do art. 884, do Código Civil, sustentando-se que o termo inicial do juro de mora deveria ser o trânsito em julgado, não assiste razão ao agravante, considerando que a decisão na origem está em conformidade com a jurisprudência do STJ.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA E INDENIZATÓRIA. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ARTIGO 1.022 DO CPC/15. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. ÔNUS DA PROVA. ARTIGO 373 DO CPC/15. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DANO MORAL. QUANTUM FIXADO. VALOR RAZOÁVEL. DANOS MORAIS. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

6. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual.

(...)

(AgInt no AREsp n. 1.838.915/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

Incide, mais uma vez, o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Ante o exposto, NEGOU 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.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.696.244 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0267091-2

Número de Origem:
10155954620228260068

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

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 : GOINCORP INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA**

**ADVOGADOS : JOAQUIM DA SILVA SANTOS - SP115048
GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579**

AGRAVADO : MECHETTI ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA.

**ADVOGADOS : ACÁCIO VALDEMAR LORENCAO JUNIOR - SP105465
RAPHAEL RODRIGUES PEREIRA DA SILVA - SP190081**

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, 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.

Brasília, 01 de dezembro de 2025