



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2719094 - GO(2024/0302272-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DO RESIDENCIAL ILHAS GALAPAGOS
AGRAVANTE : SPE SOUZA COUTO E DSA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MESSIAS CUNHA - GO013955
WESLEY BATISTA E SOUZA - GO022677
AGRAVADO : BRUNA SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : JIZREEL MACHADO - GO054888

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL; RESCISÃO CONTRATUAL, LUCROS CESSANTES, DANOS MORAIS E CDC APLICÁVEL A COOPERATIVA. INADMISSÃO DO RECURSO ESPECIAL POR ÓBICES SUMULARES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ e n. 284 do STF.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c inexistência de débito, restituição de valores e reparação de danos materiais e morais, proposta em razão de atraso na entrega de imóvel.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, condenou à restituição integral em parcela única, com correção e juros, e fixou honorários advocatícios.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para condenar solidariamente ao pagamento de lucros cessantes no período de mora e danos morais, mantendo os demais pontos e majorando honorários; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC por omissão quanto ao regime cooperativo, assembleias e provas dos danos; (ii) saber se o art. 333, I, do CPC exige prova específica de locação para lucros cessantes; (iii) saber se, à luz do art. 186 do CC, inexistiu ato ilícito e são indevidos danos morais; (iv) saber se o art. 80, *caput* e parágrafo único, da

Lei n. 5.764/1971 impede a restituição imediata e integral sob o regime cooperativo; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à presunção de lucros cessantes e ao dano moral pelo atraso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há omissão: o acórdão enfrentou adequadamente as questões e prestou jurisdição, afastando violação ao art. 1.022 do CPC.

7. O atraso na entrega presume prejuízo pela privação do uso, impondo lucros cessantes com base no valor locatício, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. O dano moral é devido diante de atraso injustificado superior a dois anos, e a revisão do *quantum* encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

9. Incide o CDC às cooperativas (Súmula n. 602/STJ), e a restituição imediata segue a Súmula n. 543 do STJ;

10. Os juros de mora, na responsabilidade contratual, fluem da citação.

11. O dissídio não se comprova e está obstado pelas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ;

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal enfrenta adequadamente as questões suscitadas. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ: a privação do uso pela mora na entrega do imóvel presume prejuízo e autoriza lucros cessantes conforme o Tema 966/STJ. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão do valor dos danos morais diante de atraso superior a dois anos. 4. Aplica-se o CDC às cooperativas (Súmula n. 602 do STJ), e a restituição imediata das parcelas pagas segue a Súmula n. 543 do STJ, sendo vedadas a interpretação de cláusulas e o reexame de provas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. Em responsabilidade contratual, os juros de mora incidem desde a citação. 6. O dissídio jurisprudencial não se comprova e encontra óbice nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.025, 1.029 § 1, 333 I, 85 § 11, § 2; CC, arts. 186, 389; Lei n. 5.764/1971, art. 80 *caput*, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83, 543; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 1.843.196/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.898.750/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/3/2021; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.717.053/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1.419.022/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 6/10/2020; STJ, EREsp n. 1.341.138/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgados em 9/5/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 941.250/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/3/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.804.123/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/9/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 1.919.381/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.987.981/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.013.385/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.879.977/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no

AREsp n. 1.232.064/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/12/2018; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2719094 - GO(2024/0302272-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DO RESIDENCIAL ILHAS GALAPAGOS
AGRAVANTE : SPE SOUZA COUTO E DSA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MESSIAS CUNHA - GO013955
WESLEY BATISTA E SOUZA - GO022677
AGRAVADO : BRUNA SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : JIZREEL MACHADO - GO054888

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL; RESCISÃO CONTRATUAL, LUCROS CESSANTES, DANOS MORAIS E CDC APLICÁVEL A COOPERATIVA. INADMISSÃO DO RECURSO ESPECIAL POR ÓBICES SUMULARES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ e n. 284 do STF.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c inexistência de débito, restituição de valores e reparação de danos materiais e morais, proposta em razão de atraso na entrega de imóvel.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, condenou à restituição integral em parcela única, com correção e juros, e fixou honorários advocatícios.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para condenar solidariamente ao pagamento de lucros cessantes no período de mora e danos morais, mantendo os demais pontos e majorando honorários; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC por omissão quanto ao regime cooperativo, assembleias e provas dos danos; (ii) saber se o art. 333, I, do CPC exige prova específica de locação para lucros cessantes; (iii) saber se, à luz do art. 186 do CC, inexistiu ato ilícito e são indevidos danos morais; (iv) saber se o art. 80, *caput* e parágrafo único, da

Lei n. 5.764/1971 impede a restituição imediata e integral sob o regime cooperativo; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à presunção de lucros cessantes e ao dano moral pelo atraso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há omissão: o acórdão enfrentou adequadamente as questões e prestou jurisdição, afastando violação ao art. 1.022 do CPC.

7. O atraso na entrega presume prejuízo pela privação do uso, impondo lucros cessantes com base no valor locatício, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. O dano moral é devido diante de atraso injustificado superior a dois anos, e a revisão do *quantum* encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

9. Incide o CDC às cooperativas (Súmula n. 602/STJ), e a restituição imediata segue a Súmula n. 543 do STJ;

10. Os juros de mora, na responsabilidade contratual, fluem da citação.

11. O dissídio não se comprova e está obstado pelas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ;

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal enfrenta adequadamente as questões suscitadas. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ: a privação do uso pela mora na entrega do imóvel presume prejuízo e autoriza lucros cessantes conforme o Tema 966/STJ. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão do valor dos danos morais diante de atraso superior a dois anos. 4. Aplica-se o CDC às cooperativas (Súmula n. 602 do STJ), e a restituição imediata das parcelas pagas segue a Súmula n. 543 do STJ, sendo vedadas a interpretação de cláusulas e o reexame de provas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. Em responsabilidade contratual, os juros de mora incidem desde a citação. 6. O dissídio jurisprudencial não se comprova e encontra óbice nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.025, 1.029 § 1, 333 I, 85 § 11, § 2; CC, arts. 186, 389; Lei n. 5.764/1971, art. 80 *caput*, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83, 543; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 1.843.196/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.898.750/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/3/2021; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.717.053/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1.419.022/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 6/10/2020; STJ, EREsp n. 1.341.138/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgados em 9/5/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 941.250/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/3/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.804.123/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/9/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 1.919.381/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.987.981/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.013.385/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.879.977/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no

AREsp n. 1.232.064/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/12/2018; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COOPERATIVA HABITACIONAL DO RESIDENCIAL ILHAS GALÁPAGOS e por SPE SOUZA COUTO E DSA EMPREENDIMENTOS LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ e 284 do STF.

Alegam as agravantes que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o agravo não merece acolhimento porque o recurso especial não comprovou o dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC, incidem as Súmulas n. 284 do STF e n. 5 e 7 do STJ, deve ser mantida a decisão denegatória e majorados os honorários sucumbenciais (fls. 878-883).

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 de Goiás em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual (distrato) *c/c* inexistência de débito, restituição de valores e reparação de danos materiais e morais e antecipação de tutela.

O julgado foi assim ementado (fl. 625):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COOPERATIVA HABITACIONAL. INCIDÊNCIA DO CDC. SÚMULA 602/STJ. INEXISTÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL. RESPONSABILIDADE DAS EMPREENDEDORAS CONFIGURADA. DANO MATERIAL PRESUMIDO.

ALUGUÉIS. TEMA 966/STJ. DANO MORAL EVIDENCIADO. ATRASO EXCESSIVO. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PRÉ FIXA HONORÁRIOS. NULIDADE DE PLENO DIREITO. IMPOSSIBILIDADE DE REVERSÃO EM FAVOR DA CONSUMIDORA.

1. Nos termos da Súmula nº 602 do Superior Tribunal de Justiça, O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas.

2. O prazo estipulado em contrato para a conclusão das obras não serve como mera estimativa nem tem o condão de criar a possibilidade de prorrogação ad aeternum das obras, sob pena de afastar a responsabilidade das empreendedoras pelos riscos das suas próprias atividades comerciais, mormente quando não apresentado nenhum fundamento plausível para a demora de mais de dois anos após o escoamento do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias sem a entrega do empreendimento.

3. Conforme tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema nº 966, 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.

4. Considerando que, mesmo após o escoamento do prazo de tolerância contratual, passaram-se mais de dois anos sem a entrega do imóvel à adquirente, tem-se situação de extrema frustração capaz de acarretar a ocorrência de danos morais indenizáveis, cuja reparação deve obedecer as balizas da razoabilidade e proporcionalidade.

5. Ainda que haja entendimento da jurisprudência pátria acerca da possibilidade de inversão de cláusulas penais em favor do consumidor, quando beneficiarem, inicialmente, apenas as fornecedoras, tem-se, no caso concreto, a impossibilidade da pretensão, uma vez que a cláusula que pré fixa valor de honorários é tida como nula de pleno direito, por violar diretamente as disposições do artigo 85 do Código de Processo Civil, aviltando prerrogativa exclusiva do Poder Judiciário, razão pela qual não pode beneficiar nenhuma das partes.

PRIMEIRO RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.
SEGUNDO RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

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

658):

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSODE APELAÇÃO. OMISSÕES. NÃO OCORRÊNCIA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA.

1. Nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração são cabíveis em face de qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade, eliminar contradição, ou suprir omissão de ponto ou questão sobre o

qual o magistrado deva analisar de ofício ou a requerimento, bem assim para corrigir erro material.

2. Não se verifica o vício alegado, mormente porque o acórdão foi claro ao reconhecer a incidência do Código de Defesa do Consumidor e que houve o descumprimento injustificado do prazo avençado para entrega do imóvel, gerando, assim, a responsabilidade das empreendedoras pela reparação dos danos morais e materiais que, no caso, restaram efetivamente comprovados, pretendendo as embargantes, unicamente, a rediscussão do julgamento que lhes foi desfavorável.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONHECIDOS E REJEITADOS.

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

a) Art. 1.022, II, CPC, visto que o acórdão deixou de enfrentar pontos essenciais suscitados nos embargos, como a inexistência de investidor/incorporador, a prova testemunhal sobre inadimplência e assembleias, a natureza cooperativa da obra a preço de custo, e a falta de prova dos danos materiais e morais, devendo reconhecer-se o prequestionamento nos termos do art. 1.025 do CPC.

b) Art. 333, I, CPC, porque os lucros cessantes não podem ser presumidos sem prova segura do prejuízo e a autora não demonstrou que teria alugado o imóvel, de modo que não se pode arbitrar alugueres hipotéticos por 32 meses;

c) Art. 186, CC, pois inexistiu ato ilícito das recorrentes, visto que o atraso decorreu de inadimplência de cooperados, inexistência de investidor e de recursos além dos rateios, não havendo culpa das recorrentes para justificar danos morais;

d) Art. 80, parágrafo único, Lei n. 5.764/1971, porquanto o acórdão recorrido desconsiderou a natureza do regime cooperativo e o sistema de rateio previsto na Lei n. 5.764/1971, ao impor restituição imediata e integral dos valores

ao consumidor, em afronta ao modelo legal pelo qual as despesas, sobras e prejuízos são compartilhados entre os associados, condicionando a execução do empreendimento ao adimplemento coletivo e à recomposição de caixa.

Sustenta que o Tribunal de origem ao decidir que é devida a indenização por lucros cessantes presumidos e que houve dano moral pelo atraso divergiu do entendimento dos acórdãos TJ-SP, AC 1007917-88.2019.8.26.0066, julgado em 01/04/2022, e TJ-RS, AC 70078005931, julgado em 10/10/2018.

Requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido, a fim de julgar improcedente a ação, com aplicação das penalidades pactuadas e da forma contratual de restituição; subsidiariamente, requer o afastamento das condenações por danos morais e materiais e, alternativamente, o retorno dos autos ao Tribunal de origem para manifestação expressa sobre os pontos omitidos.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não comprova a divergência do art. 1.029, § 1º, do CPC, incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ e a Súmula n. 284 do STF, deve ser negado provimento e majorados os honorários (fls. 812-825).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual (distrato) c/c inexistência de débito, restituição de valores e reparação de danos materiais e morais e antecipação de tutela em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato por atraso na entrega do imóvel, a restituição integral das quantias pagas, a indenização por lucros cessantes e por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão do contrato, condenar a parte ré à restituição integral, em parcela única, dos valores pagos, com correção monetária pelo INPC a

partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da condenação (fls. 669-670).

A Corte estadual deu parcial provimento às apelações para condenar solidariamente as rés ao pagamento de lucros cessantes, no período entre o término do prazo de tolerância e a notificação do distrato, com correção monetária pelo INPC e juros; fixar compensação por danos morais em R\$ 10.000,00, igualmente com correção pelo INPC e juros; manter os demais capítulos da sentença; e majorar os honorários advocatícios para 12% (fls. 615-623).

I - Art. 1.022, II, CPC

A parte recorrente alega omissão do acórdão sobre a aplicabilidade do regime cooperativo, a validade das prorrogações deliberadas em assembleia, a inexistência de prova de danos morais e a indevida presunção de lucros cessantes, apesar da oposição de embargos de declaração.

A irresignação não procede. O acórdão recorrido enfrentou, de modo suficiente e idôneo, todas as questões suscitadas: reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor aos empreendimentos habitacionais promovidos sob regime cooperativo, rechaçou a tese de prazo meramente estimativo sem força vinculante, registrou a ausência de qualquer documentação apta a comprovar inadimplência dos cooperados e assentou a responsabilidade das rés pelo atraso injustificado na entrega da obra, não se verificando vício invalidante.

Ressalte-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, "devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC" (AgInt no AREsp n. 1.843.196/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 22/9/2021).

Ademais, o julgador não é obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Arts. 333, I, CPC

A parte recorrente sustenta, no recurso especial, a necessidade de prova específica de locação para justificar lucros cessantes, afirmando não ser possível presumir aluguéis por trinta e dois meses.

O acórdão recorrido, porém, adotou a orientação firmada no Tema n. 966 do STJ, concluindo que o atraso na entrega do imóvel acarreta prejuízo presumido pela privação do uso, devendo a indenização corresponder ao valor locatício de imóvel assemelhado, no período compreendido entre o término do prazo de tolerância contratual e a data da notificação do distrato. Confira-se excerto do *decisum* (fls. 616-618):

Dessa forma, a indenização precisa corresponder à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento não necessariamente na interrupção da percepção dos frutos ou pela frustração daquilo que razoavelmente poderia lucrar (finalidade do imóvel), mas sim na própria demora pelo cumprimento da obrigação, nos termos do artigo 389 do Código Civil, mormente porque a moradia é fato dotado de expressão econômica aferível, ainda que o beneficiário não tenha que, diretamente, despender recursos para tal.

Dadas as peculiaridades do caso em testilha, o prejuízo material decorrente do atraso na entrega de imóvel (apartamento) está mais próximo de um dano emergente do que de lucros cessantes, embora essa questão, todavia, não se afigure de maior relevância, dado que, sob o ponto de vista pragmático, conforme sublinhou a il. Ministra Maria Isabel Gallotti, são ambos “as duas faces da mesma moeda”, pois “o dano, seja em qual dessas rubricas for classificado, será o mesmo: a privação da fruição do imóvel” (AgInt no AgRg no AR Esp n. 795.125/RJ, Quarta Turma, D Je de 19/11/2018).

Nessa linha de raciocínio, o não recebimento da unidade na data estabelecida, já considerado o prazo de tolerância, caracteriza prejuízo decorrente do ilícito negocial, na medida em que o fato de não ter a promitente compradora, Bruna

Santos de Sousa, sido imitada na posse já evidencia e expõe o dano a ser reparado, independente de comprovação de ter efetuado gasto ou não com locação de imóvel para morar.

Dessarte, para efeito de responsabilização dos lucros cessantes, por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, envolvida na relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora/rês e a promitente compradora/autora da unidade imobiliária, restou evidenciado o atraso injustificado na entrega da obra, de modo que é devido o pagamento de indenização a compradora desde a data em que escoado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), até a data em que manifestada a intenção inequívoca da rescisão contratual, o que ocorreu mediante a notificação extrajudicial enviada às rês em 14/09/2020, a ser calculada com base no valor locatício de imóvel assemelhado, a ser apurado em liquidação de sentença.

Ademais, essa solução observa, inclusive, os princípios da equidade e da isonomia nas relações contratuais, que são basilares nas relações de consumo, e que visam estabelecer um equilíbrio entre as posições ocupadas pelas partes envolvidas, na medida em que resguarda e torna objetivo, em certo limite, o valor da indenização devida, evitando prejuízo de uma parte e vantagem excessiva da outra.

Destaca-se, ainda, que este foi o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do Tema Repetitivo nº 966.

Como visto, o entendimento da Corte de origem está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, de que 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. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL, DESDE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM RECONHECEU NÃO TER SIDO CUMPRIDA A REFERIDA EXIGÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS VERBAS DEVIDAS. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPOSTOS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal estadual concluiu pela inexistência de caso fortuito ou força maior a justificar o atraso da obra. A modificação das premissas firmadas na origem, de modo a acolher a irresignação recursal, demandaria o reexame do acervo

fático-probatório dos autos, o que é vedado pelo óbice da Súmula 7/STJ. 2. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo experimentado pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou devidamente os adquirentes quanto à incidência da comissão de corretagem. Para rever essa conclusão, seria necessária a análise do contrato e dos elementos fático-probatórios dos autos, o que está obstado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ. [...]

5. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e impostos do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda é atribuída ao vendedor quando constatado que o comprador não foi imitado na posse. [...]

7. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp 1898750-SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA , julgado em, 15/3/2021, DJe de 17/3/2021, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VÍCIO DE QUALIDADE. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA . CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284 DO STF. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

3." Nos termos da jurisprudência do STJ, 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 "(EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

[...]

5. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1717053-PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO , QUARTA TURMA , julgado em 23/11/2020, DJe de 2/12/2020, g.n.).

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO NA VIGÊNCIA DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO

JURÍDICO POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS DURANTE O PERÍODO DE MORA DO INCORPORADOR. PRECEDENTES. RECURSO NÃO PROVIDO.

[...]

2. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de ser cabível a condenação ao pagamento de lucros cessantes ainda que o contrato venha a ser resolvido por culpa do promitente vendedor/construtor. Precedentes.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1886334-SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/11/2020, DJe de 16/11/2020, g.n.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LUCROS CESSANTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DANO MORAL. SÚMULA N. 284/STF. VALOR DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ALÍNEA C. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

2." Nos termos da jurisprudência do STJ, 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 "(AgInt no AREsp 1.031.640-AM, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/6/2019, DJe 1º/7/2019).

[...]

6. Agravo interno a que se dá parcial provimento, a fim de considerar válida a cláusula de tolerância prevista no contrato.

(AgInt no AREsp 1419022-SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA , QUARTA TURMA , julgado em, 6/10/2020, DJe de 9/10/2020, g.n.)

Aplicável, portanto, o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

III - Art. 186 do Código Civil

A parte recorrente afirma que não praticou ato ilícito porque o atraso decorreu da alta inadimplência dos cooperados e da inexistência de recursos além dos rateios e que não há dano moral.

O acórdão consignou a ausência de comprovação idônea da alegada inadimplência dos cooperados, atribuiu às empreendedoras a assunção dos riscos inerentes à atividade e reconheceu o dano moral diante da falta de justificativa

plausível para atraso superior a dois anos além do prazo de tolerância, fixando a indenização em R\$ 10.000,00.

Tal entendimento alinha-se à jurisprudência do STJ, segundo a qual, embora o simples atraso na disponibilização do imóvel não gere automaticamente dano moral, a indenização é devida quando as circunstâncias evidenciam prejuízo extrapatrimonial real, como nos casos de atraso excessivo devidamente comprovado nos autos. Nesse sentido: AgInt nos EDcl no REsp 1780788-RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. em 31/5/2021, DJe de 7/6/2021. E ainda:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade.

2. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

3. Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 941.250-RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 19/3/2019, DJe 29/3/2019.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E

COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. ALTERAÇÃO DO VALOR FIXADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de valores cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel.

[...]

4. Cabimento de compensação por danos morais em virtude do atraso superior a dois anos na entrega de imóvel. Precedentes.

5. A alteração do valor fixado a título de compensação por danos morais somente é possível, em recurso especial, nas hipóteses em que a quantia estipulada pelo Tribunal de origem revela-se irrisória ou exagerada.

6. Agravo interno no recurso especial não provido. (AgInt no REsp 1.804.123-SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 9/9/2019, DJe 11/9/2019.)

Assim, à vista das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem e por encontrar-se o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidem as Súmulas n. 83 e 7/STJ, circunstância que inviabiliza o exame do alegado dissídio jurisprudencial.

Quanto ao valor arbitrado a título de danos morais, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não se mostra excessivo, e sua eventual revisão exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, hipótese vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

IV - Art. 80, *caput* e parágrafo único, da Lei n. 5.764/1971

Sustenta a parte recorrente que o acórdão recorrido desconsiderou a natureza do regime cooperativo e o sistema de rateio previsto na Lei n. 5.764/1971, ao impor restituição imediata e integral dos valores ao consumidor,

Como já destacado, o acórdão recorrido afirmou a incidência do CDC às cooperativas (Súmula n. 602 do STJ), rejeitou a tese de prazo meramente estimativo, registrou que as rés não comprovaram com planilhas ou histórico a

inadimplência e destacou que a estipulação de prazo certo vincula o fornecedor, não podendo ser prorrogada *ad aeternum*, sob pena de transferir o risco da atividade ao consumidor.

Como visto, a questão relativa à alegada prevalência do regime cooperativo sobre o prazo contratual foi decidida pelo Tribunal *a quo* com fundamento na análise das cláusulas contratuais e na incidência do CDC.

Rever esse entendimento encontra óbice nas Súmula 5 e 7 do STJ

Quanto ao dever de restituição dos valores pagos, o entendimento proferido no acórdão está em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, o que atrai, também aqui, a incidência da Súmula n. 83 do STJ . A propósito:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO EXTERNO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA 971/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA Nº 284/STF.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

3. "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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

4. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas em desfavor do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.

5. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado ou sobre o qual recaia o dissídio jurisprudencial atrai a aplicação do óbice contido na Súmula nº 284/STF.

6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.919.381-RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti , Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. SÚMULA [7](#) DO STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA [543](#) DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, o acolhimento da pretensão recursal, para afastar a culpa da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é

vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula [7](#) do STJ.

2. O STJ possui firme o entendimento no sentido de que 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"(Súmula 543/STJ).

3." Nos termos da jurisprudência do STJ, 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 "(EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

4. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.987.981-SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão , Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

O mesmo se dá com relação ao termo inicial dos juros de mora, em que a reitera-se que a orientação do Tribunal *a quo* também está em consonância com a jurisprudência do STJ, que entende que, nos casos de rescisão contratual por inadimplemento da promitente-vendedora, o termo inicial para a incidência é a data da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR

DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 568 DO STJ. INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão da promessa de compra e venda de imóvel ocorreu por iniciativa do adquirente, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

4. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente vendedora, o que foi reconhecido no caso.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.013.385-MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC-2015. NÃO CONFIGURAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO QUANTO ÀS MATÉRIAS APONTADAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE TEMA NÃO INDICADO COMO OMITIDO PELA RECORRENTE.

SÚMULAS 282 E 356 DO STF. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. SÚMULA 543 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. IMEDIATA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR.

INAPLICABILIDADE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. DATA DA CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR. TEMA 1002/STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

V - Divergência jurisprudencial

Sobre o dissídio jurisprudencial, impõe-se ressaltar que:

(i) "a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. em 4/12/2018, DJe 7/12/2018), e

(ii) "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, j. em 30/3/2020, DJe 1º/4/2020).

Resta, pois, prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial suscitado.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.719.094 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0302272-0

Número de Origem:

548352541 54835254120208090051

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

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 : COOPERATIVA HABITACIONAL DO RESIDENCIAL ILHAS
GALAPAGOS

AGRAVANTE : SPE SOUZA COUTO E DSA EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : MÁRCIO MESSIAS CUNHA - GO013955

WESLEY BATISTA E SOUZA - GO022677

AGRAVADO : BRUNA SANTOS DE SOUSA

ADVOGADO : JIZREEL MACHADO - GO054888

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026