



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2736545 - SP (2024
/0329118-0)**

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - MG098565
MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : ROSIMEIRE FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : MARIA CLAUDIA GONCALVES SOLANO PEREIRA - DEFENSOR
PÚBLICO - SP118260
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VANESSA MEDRADO DE SOUZA - DEFENSOR PÚBLICO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PREJUÍZO PRESUMIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. O entendimento do Tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça de que é cabível indenização a título de lucros cessantes pelo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.
2. É inviável a análise de teses recursais não prequestionadas na origem, apesar da oposição de embargos de declaração.
3. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que não há falar em exclusão dos lucros cessantes, sob a justificativa de que o imóvel seria adquirido com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.
4. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.
5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2736545 - SP (2024
/0329118-0)**

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
ADVOGADOS : MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - MG098565
MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509
AGRAVADO : ROSIMEIRE FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : MARIA CLAUDIA GONCALVES SOLANO PEREIRA - DEFENSOR
PÚBLICO - SP118260
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VANESSA MEDRADO DE SOUZA - DEFENSOR PÚBLICO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PREJUÍZO PRESUMIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. O entendimento do Tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça de que é cabível indenização a título de lucros cessantes pelo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.
2. É inviável a análise de teses recursais não prequestionadas na origem, apesar da oposição de embargos de declaração.
3. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que não há falar em exclusão dos lucros cessantes, sob a justificativa de que o imóvel seria adquirido com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.
4. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.
5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA TENDA S.A. contra a decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial devido à incidência das Súmulas nºs 7 e 568/STJ (e-STJ fls. 956/960).

Nas presentes razões, a agravante aduz o seguinte:

"(...)

Nesse sentido, diferente do que restou decidido, não se aplicaria ao caso sub judice o entendimento jurisprudencial indicado no acórdão

atacado, não sendo necessária a reanálise fático/probatória para ser aplicada a correta interpretação dos dispositivos legais suscitados.

Nobres Julgadores, pontua-se que o acórdão recorrido defendeu a aplicação de entendimento dominante e incidência da Súmula nº 568/STJ, todavia, sequer analisou devidamente a fundamentação recursal exposta no apelo especial, uma vez que contraria expressamente a legislação indicada.

Nessa toada, evidentemente não se aplica ao caso em comento a vedação da súmula 7 do STJ, posto que a correta aplicação do texto de lei independe de análise fática.

Também é inaplicável a Súmula nº 568 do STJ, uma vez que o entendimento suscita no acórdão atacado não versa sobre especificamente sobre a aplicabilidade do PMCMV, mas sim sobre simples atraso na entrega de unidade imobiliária.

(...)" (e-STJ fls. 983/984).

Impugnação às e-STJ fls. 989/992.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece prosperar.

De fato, conforme consignado na decisão agravada, o entendimento do Tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça de que é cabível indenização a título de lucros cessantes pelo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DISPENSA COMPROVAÇÃO. MATÉRIA PREQUESTIONADA. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. OMISSÃO INEXISTENTE. (...)

3. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

4. Acentuado nas instâncias ordinárias que a demora na entrega do imóvel é injustificada, rever tal posicionamento demanda a análise das circunstâncias fáticas dos autos. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 229.165/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/10/2015, DJe de 27/10/2015)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.

1. 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.

2. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 301.607/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/9/2016, DJe de 15/9/2016)

"CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO

DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. Ação de revisão contratual cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 03.07.2012. Agravo em Recurso especial concluso ao gabinete em 21.09.2016. Julgamento: CPC/73. 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorridos.

(...)

6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

7. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

8. A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado.

9. Recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.

10. Recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO não conhecido."

(REsp 1641037/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/12/2016, DJe de 19/12/2016)

Nesse contexto, a consonância do julgado com o entendimento dominante desta Corte atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.

Por oportuno, cumpre atentar que inexistente qualquer manifestação do tribunal de origem em relação à tese recursal de que os lucros cessantes não podem ser aplicados ao caso dos autos pelo fato de que o imóvel foi adquirido pelo Programa Minha Casa Minha Vida e, no recurso especial, a recorrente não alegou negativa de prestação jurisdicional quanto a este ponto.

Assim, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

De toda sorte, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que não há falar em exclusão dos lucros cessantes, sob a justificativa de que o imóvel seria adquirido com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, consoante se colhe nos seguintes julgados:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TRANSCURSO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. 'A Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP, desta relatoria, submetido ao rito dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, consistente na injusta privação do bem, a ensejar a reparação material' (AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/3/2022, DJe de

18/3/2022).

4. No caso, não há falar em exclusão dos lucros cessantes, sob a justificativa de que o imóvel seria adquirido com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, cujas diretrizes vedariam sua locação, circunstância que impediria a exploração econômica do bem pelo agravado e, por conseguinte, tornaria indevida a condenação da empresa ao mencionado encargo, ante o atraso na entrega das chaves.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.165.815/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 24/3/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP, desta relatoria, submetido ao rito dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, consistente na injusta privação do bem, a ensejar a reparação material.

(...)

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AgInt no REsp 1.830.955/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022)

Quanto aos danos morais, não há como se afastar o óbice da Súmula nº 7 /STJ.

Sobre o tema, o tribunal de origem decidiu o seguinte:

"(...)

A situação descrita nos autos revela a ocorrência de expressiva lesão moral, pois, mesmo identificado o problema que impede a utilização ideal do imóvel adquirido pela recorrida, a recorrente em atitude que revela descaso, e é, de fato, humilhante, por vinte e três meses faz com que permaneça a apelada em estado de indefinição, envolvida em problema que produz aflição, e tudo isso piora quando é certo que a recorrida cumpriu exatamente com as suas obrigações contratuais, e jamais deveria se ver submetida a esse tipo de exposição que é capaz de produzir abalo emocional o qual merece ser compensado.

(...)" (e-STJ fl 696).

Com efeito, para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO COLEGIADO. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática do relator, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.

2. 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. Súmula n.º 543 do STJ.

3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

4. 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.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.392.437/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA DO BEM. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3 /STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente , por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.

3. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022)

Por fim, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.736.545 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0329118-0

Número de Origem:

10646241120188260002

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - MG098565

MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : ROSIMEIRE FERREIRA DA SILVA

**ADVOGADOS : MARIA CLAUDIA GONCALVES SOLANO PEREIRA - DEFENSOR
PÚBLICO - SP118260**

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VANESSA MEDRADO DE SOUZA - DEFENSOR PÚBLICO

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA**

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

ADVOGADOS : MARCOS PAULO DE SALLES MAIA - MG098565

MAITE CAMPOS DE MAGALHAES GOMES - SP350332

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - SP393509

AGRAVADO : ROSIMEIRE FERREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : MARIA CLAUDIA GONCALVES SOLANO PEREIRA - DEFENSOR
PÚBLICO - SP118260

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VANESSA MEDRADO DE SOUZA - DEFENSOR PÚBLICO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025