



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2750637 - BA (2024/0356999-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
THIAGO MAHFUZ VEZZI - BA042873
AGRAVADO : ADRIEL BASTOS DO AMARAL
AGRAVADO : ABIDIEL BASTOS DO AMARAL
ADVOGADOS : FABIANNY RIBEIRO - BA022176
DIEGO FREITAS RIBEIRO - BA022096
SÉRGIO CELSO NUNES SANTOS - BA018667
MARCELO FARIAS KRUSCHEWSKY FILHO - BA024003
INTERES. : OAS EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : LEONARDO MENDES CRUZ - BA025711
NATHÁLIA CARVALHO SOUZA - BA061175
EDVALDO SAMPAIO SANTOS JÚNIOR - BA025347
GLEUCE SAMARA DOS SANTOS FERREIRA - BA070437

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRADO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto contra decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento. A parte agravante alega que a decisão contrariou o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, ao não exigir comprovação específica do dano material sofrido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a decisão agravada, ao negar provimento ao recurso especial, violou o artigo 373, inciso I, do CPC, ao não exigir comprovação específica dos danos materiais alegados pela parte agravada.

3. A questão também envolve a análise da possibilidade de indenização por danos morais em caso de mero inadimplemento contratual, conforme precedentes do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A decisão agravada foi mantida com base na jurisprudência consolidada do STJ, que presume a existência de lucros cessantes em caso de atraso na entrega de imóvel.

5. A revisão do acórdão recorrido demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ admite a indenização por danos morais em casos de atraso excessivo na entrega de imóvel, não se tratando de mero inadimplemento contratual.

IV. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

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 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de junho de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2750637 - BA (2024/0356999-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
THIAGO MAHFUZ VEZZI - BA042873
AGRAVADO : ADRIEL BASTOS DO AMARAL
AGRAVADO : ABIDIEL BASTOS DO AMARAL
ADVOGADOS : FABIANNY RIBEIRO - BA022176
DIEGO FREITAS RIBEIRO - BA022096
SÉRGIO CELSO NUNES SANTOS - BA018667
MARCELO FARIAS KRUSCHEWSKY FILHO - BA024003
INTERES. : OAS EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : LEONARDO MENDES CRUZ - BA025711
NATHÁLIA CARVALHO SOUZA - BA061175
EDVALDO SAMPAIO SANTOS JÚNIOR - BA025347
GLEUCE SAMARA DOS SANTOS FERREIRA - BA070437

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRADO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento. A parte agravante alega que a decisão contrariou o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, ao não exigir comprovação específica do dano material sofrido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a decisão agravada, ao negar provimento ao recurso especial, violou o artigo 373, inciso I, do CPC, ao não exigir comprovação específica dos danos materiais alegados pela parte agravada.

3. A questão também envolve a análise da possibilidade de indenização por danos morais em caso de mero inadimplemento contratual, conforme precedentes do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A decisão agravada foi mantida com base na jurisprudência consolidada do STJ, que presume a existência de lucros cessantes em caso de atraso na entrega de imóvel.

5. A revisão do acórdão recorrido demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ admite a indenização por danos morais em casos de atraso excessivo na entrega de imóvel, não se tratando de mero inadimplemento contratual.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Argumenta que a questão envolve apenas a correta aplicação das normas jurídicas aos fatos incontroversos, sem necessidade de nova análise probatória (e-STJ fls. 1006-1007).

Aduz que a decisão combatida contrariou o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, que impõe ao autor o ônus da prova quanto aos fatos constitutivos de seu direito. A Agravante argumenta que não houve comprovação específica do dano material sofrido (e-STJ fls. 1008).

Cita precedentes do STJ que sustentam que o mero inadimplemento contratual não acarreta dano moral indenizável, pleiteando a reforma da decisão atacada (e-STJ fls. 1008).

Requer o provimento do recurso, juízo de retratação, e, caso contrário, que o recurso seja submetido a julgamento pelo Órgão Colegiado, destacando a irregularidade da decisão e pedindo seu regular processamento e seguimento (e-STJ fls. 1009).

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada apresentou contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos fáticos e jurídicos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos anteriormente expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 984-996):

A Corte local, ao apreciar as teses ora veiculadas, apresentou a seguinte fundamentação (e-STJ, fls. 662-668 – sem grifos no original):

Compulsando os autos nota-se que no contrato de compra e venda a Cláusula Terceira - Condições Gerais, item 3.2 (ID 18310864 - fls. 03) fazendo referência ao item F do QUADRO RESUMO (ID 18310844 - fls. 03) o prazo de entrega estava prevista para o mês de março/2011, com cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, estendendo o prazo de entrega até setembro/2011.

Registre-se que a cláusula de tolerância em 180 (cento e oitenta) dias estabelecida de forma clara facilitando a compreensão do consumidor, não viola o quanto disposto no art. 54, §3º do CDC, em razão dos diversos fatores que podem interferir negativamente na construção dos empreendimentos imobiliários, inclusive, trata-se de entendimento consolidado na jurisprudência, vejamos:

[...]

*No entanto, ainda que mantida a validade da cláusula de tolerância prorrogando o prazo de entrega da obra (março/2011) em 180 (cento e oitenta) dias, **restou comprovado que em setembro/2011 o imóvel não havia sido entregue e transcorrido tal prazo, inequívoca a mora dos apelantes.***

Por sua vez, o alvará de habite-se somente foi expedido em dezembro /2012, conforme documento ID 18310934, contudo, a expedição de tal documento não corresponde a efetiva entrega da posse direta do imóvel aos novos compradores, pois, o habite-se corresponde a uma certificação expedida pela Prefeitura Municipal assegurando que o imóvel poderá ser habitado com segurança.

Logo, tendo as apelantes incorrido em mora diante do atraso da entrega do imóvel adquirido na planta, impõe-se o dever de reparar os danos materiais sofridos pelos apelados, consubstanciados tanto na devolução dos valores pagos quanto em lucros cessantes decorrentes da não-fruição do bem.

Em que pese os argumentos trazidos pelas recorrentes, a restituição do valor pago não se submete a retenção contratual pretendida, pois, a resolução contratual foi motivado pelo excessivo atraso na entrega do imóvel, logo, aplica-se a Súmula 543 do STJ:

[...]

Com relação a indenização por lucro cessante, seja para uso próprio, seja para eventual locação do imóvel, tem-se nos termos do Tema Repetitivo 996 - STJ que

“[...] No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido,

consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma”.

Nesse sentido, endosso o entendimento exposto pelo Juízo a quo de que

*“[...] a purgação da mora, pela parte acionada, só se efetiva mediante a efetiva entrega da unidade imobiliária”. “[...] Transcorrido o prazo máximo, o imóvel não havia sido entregue, devendo ser considerada como marco final de incidência da mora da requerida, o dia 30/09/2013, data que, intrinsecamente, os consumidores desistiram da avença, posto que deixaram de honrar com as prestações mensais do contrato, conforme afirmado pela requerida à fl. 127. **Configura-se, portanto, atraso de 24 meses, devendo a parte ré ser responsabilizada pela inexecução contratual [...].** “[...] A quantificação do dano material, a título de lucros cessantes, deverá, na esteira do precedente jurisprudencial acima transcrito, corresponder ao percentual de 0.5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do imóvel atualizado, contado a partir do termo inicial da mora da parte ré, qual seja, setembro/2011, até a data da desistência implícita dos consumidores, revelada pela ausência de pagamento das parcelas contratuais (30/09/2013 - fl. 127)” - atual ID 18310888 - fls. 19.*

Inclusive, a aplicação do referido percentual à título de lucros cessantes encontra respaldo na jurisprudência deste Tribunal:

[...]

Com relação ao dano moral, tem-se que o excessivo atraso na entrega do imóvel e, conseqüentemente, a necessidade de ingressar com ação judicial para formalizar o distrato, configura nítido desperdício do seu tempo útil dos consumidores ao longo dos anos na tentativa de obter a restituição dos valores pagos.

É cediço que a lei não estabelece critérios objetivos para a quantificação do valor indenizatório, devendo se ater o julgador, quando do arbitramento, à situação concreta, ensejadora do dano moral, em consideração à gravidade da lesão e a duração dos seus efeitos, além da repercussão da conduta na esfera subjetiva e social.

[...]

Inclusive, não há que se falar em redução da indenização, pois

“A efetividade da reparação do consumidor, assim, estará vinculada, no direito brasileiro à integral reparação do dano, não se admitindo a aplicação, no microssistema do direito do consumidor, das regras de mitigação da responsabilidade ou de fixação do quantum indenizatório que desconsiderem esta diretriz fundamental do sistema, orientada pelo princípio da dignidade da pessoa humana e pelo direito fundamental à reparação de danos consagrados na Constituição da República”. MIRAGEM, Bruno. Curso de direito do consumidor. 8ª ed.

No que concerne à alegação de que os danos materiais não foram comprovados pelo agravado, ônus que lhe cabia, a Corte de

origem concluiu que a recorrente incorreu em mora diante do atraso da entrega do imóvel adquirido na planta, ficando configurada a sua culpa exclusiva.

Para infirmar a conclusão do Tribunal estadual, concluindo-se pela culpa do agravado, seria necessária a incursão em matéria fático-probatória, providência vedada na via do recurso especial, em razão da incidência das Súmula n. 7/STJ.

Na mesma linha de cognição:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. O Tribunal local seguiu orientação desta Corte 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. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. No que diz respeito à alegada violação ao art. 884 do Código Civil, o Tribunal de origem, com amparo no acervo fático-probatório dos autos, concluiu pela inexistência de enriquecimento ilícito da agravada. A revisão desse entendimento demandaria apreciação de provas, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7 desta Corte Superior.

3. É firme a orientação jurisprudencial adotada por esta Corte no sentido de que "o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel." (AgRg no AREsp 693.206/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018)." Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Para derruir as conclusões contidas no decisum atacado a fim de aferir a ocorrência ou não de culpa pelo atraso na entrega do imóvel ao adquirente, segundo as razões vertidas no apelo extremo, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7/STJ desta Corte.

5. Nos termos do entendimento desta Corte, tanto os recursos interpostos pela alínea "a", quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, exigem a indicação do dispositivo legal malferido ou ao qual foi atribuída interpretação divergente, o que não ocorrera na hipótese. Incidência da Súmula 284/STF.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.849/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024.)

Ademais, no que tange à apontada violação ao art. 373 do CPC/2015, consoante a jurisprudência deste Superior Tribunal, não é possível a sua aferição (como pretende a insurgente), sem incursão no arcabouço fático probatório dos autos, o que é incabível na via do recurso especial, em virtude da incidência da Súmula n. 7/STJ.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta.

Precedentes.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, "o reconhecimento da fraude à execução exige a anterior averbação da penhora no registro do imóvel ou a prova da má-fé do terceiro adquirente, consoante se depreende da redação da Súmula n. 375 /STJ e da tese firmada no REsp repetitivo de n. 956.943/PR." (AgInt no REsp 1896456/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 03/03/2021). Incidência da Súmula 83 do STJ.

2.1. Rever o entendimento do Tribunal de origem, no sentido de aferir a caracterização de fraude à execução, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas aos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. Precedentes.

2.2. Conforme entendimento desta Corte Superior, não há como aferir eventual ofensa ao art. 373 do CPC/15 (correspondente ao art. 333 do CPC/73), sem incursão no conjunto probatório dos presentes autos. Incidência da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.038.357/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 5/10/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ÔNUS DA PROVA. VALORAÇÃO PROBATÓRIA. INTERVENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PLANO DE SAÚDE. PROCEDIMENTO CIRÚRGICO. COBERTURA. RECUSA INDEVIDA. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. REDUÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. No caso em apreço, o tribunal de origem formou sua convicção à luz do acervo probatório dos autos, fundamentando os motivos que levaram à condenação, de forma que a intervenção desta Corte quanto à satisfação do ônus probatório e à valoração das provas encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

2. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, ante a conclusão de que houve a recusa indevida de cobertura pelo plano de saúde, deve ser reconhecido o direito ao recebimento de indenização por danos morais, pois tal fato agrava a situação de aflição psicológica e de angústia no espírito do usuário já abalado e com a saúde debilitada.

3. Na hipótese, o acolhimento da pretensão recursal, de que o plano de saúde prestou toda a assistência que lhe incumbia e acerca da inexistência de culpa e de nexo causal entre suas ações e o dano sofrido pelo beneficiário, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável diante do disposto na Súmula nº 7/STJ.

4. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência da Súmula nº 7/STJ, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes no presente caso, em que ficou demonstrada a falha na prestação de serviços médico-hospitalares que gerou grande sofrimento ao autor.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.172.158/PA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 29/9/2023.)

Quanto à alegada necessidade de efetiva comprovação dos lucros cessantes, entende esta Corte Superior que é presumida a sua existência, bem como a necessidade de serem indenizados pela construtora, quando há descumprimento do prazo de entrega do imóvel, tal qual ocorreu no presente caso.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO NÃO RAZOÁVEL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. EXISTÊNCIA PRESUMIDA. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II, do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa da prestação jurisdicional.

2. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

3. É presumida a existência de lucros cessantes a serem indenizados pela construtora quando há descumprimento do prazo de entrega do imóvel.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.212.725/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. PRECEDENTES. LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

[...]

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.273.419/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

Assim, tendo a Corte local decidido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula n. 83 /STJ.

Defendeu a recorrente, ainda, a ausência de efetiva demonstração da configuração de danos morais indenizáveis, ao argumento de que fundados no mero inadimplemento contratual.

Observa-se dos excertos colacionados que o TJBA consignou que houve atraso excessivo na entrega do imóvel (24 meses), a ensejar a configuração de efetiva lesão extrapatrimonial.

Para alterar a conclusão seria necessário inviável incursão no acervo fático-probatório produzido nos autos, providência que não se coaduna com a estreita via do recurso especial, em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ.

Corroborando o entendimento:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL INDENIZÁVEL. REVISÃO DA PREMISSE FÁTICA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, o atraso na entrega de imóvel adquirido ainda durante a fase de construção não provoca, em

regra, danos morais indenizáveis. No entanto, entende esta Corte pela caracterização do abalo moral quando se tratar de atraso excessivo, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual. Precedentes.

2. No caso dos autos, eventual modificação da premissa fática do v. acórdão recorrido, quanto à ocorrência de atraso excessivo na entrega do bem, demandaria desta Corte, necessariamente, a revisão do conjunto fático-probatório da lide, providência que é vedada na estreita via do recurso especial. Aplicação da Súmula n.º 7 do STJ.

3. Não existe qualquer vedação à cumulação da multa contratual com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de natureza diversa: enquanto a cláusula penal tem por escopo reparar a parte lesada pelo adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.456.343/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024.)

Concernente à suposta desproporcionalidade do montante fixado a título de indenização, tanto por danos morais (R\$ 9.000,00), quanto por danos materiais (lucros cessantes estabelecidos em 0,5% sobre o valor do imóvel atualizado, a partir de setembro de 2011, até a data da desistência implícita dos consumidores), cumpre assinalar que, "somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão" (AgInt no REsp n. 2.132.460/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024), circunstâncias não verificadas no presente caso.

Além disso, a revisão efetiva dos montantes arbitrados a título de danos materiais e morais ensejaria rediscussão de matéria fática, com o revolvimento do acervo probatório, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula n. 7/STJ.

A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Não há falar em julgamento extra petita quando decidida a causa dentro dos contornos da lide, que são estabelecidos a partir do exame da causa de pedir eleita pela parte autora da demanda e dos limites do pedido veiculado em sua petição inicial. Precedentes.

1.1 Para derruir a afirmação de que "a parte autora, [...] pleiteia a inversão da cláusula penal, exatamente no montante ora impugnado", seria necessário incursionar nos elementos fático-probatórios dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial ante o disposto na Súmula 7 desta Corte.

2. Quanto aos danos morais, para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir o entendimento contida no decisum atacado, baseada nas peculiaridades do caso concreto, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 do STJ.

3. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência da Súmula 7 desta Corte, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes no presente caso.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.498.519/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO DEMASIADAMENTE LONGO E INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas o excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial.

Precedentes.

3. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

Agravo improvido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.205.837/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

Registre-se que a incidência da Súmula n. 7/STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

Finalmente, quanto à impossibilidade de revisão da cláusula de retenção acordada entre as partes, ao argumento de que devem ser respeitados os termos do compromisso de venda e compra de unidade, que estipula a retenção de valores a título de perdas e danos e despesas, em caso de rescisão do contrato, consigna-se que a Corte

de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não havendo o que reparar.

Isso porque, consoante a dicção da Súmula n. 543/STJ, em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor (tal qual no caso em comento), deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador, não havendo falar em retenção.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. DA CULPA PELA RESCISÃO DO CONTRATO E DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato deu-se por responsabilidade dos compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a reincursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas nºs. 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. Súmula nº 543 do STJ. No caso, tendo sido determinada a retenção de 6% dos valores pagos, a fim de compensar os gastos das empresas com administração e propaganda, não poderá a questão ser revista nesta Corte, sob pena de reformatio in peius.

4. A responsabilidade pelo pagamento de taxa de fruição, IPTU e despesas condominiais incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de os adquirentes terem que arcar com tais ônus financeiros enquanto estão impossibilitados de usufruir do imóvel.

5. Na linha dos precedentes desta Corte, não é devida a retenção de arras confirmatórias pelo promitente-vendedor nas hipóteses de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

6. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso. Súmula nº 568 do STJ.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.148.949/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA RECÍPROCA DAS PARTES. MORA EXCLUSIVA DOS COMPRADORES. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. CONCORRÊNCIA DE CULPA. DEVOLUÇÃO PARCIAL DAS QUANTIAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO. CITAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA REPETITIVO N. 1.002/STJ. SÚMULA N. 83/STJ. LUCROS CESSANTES. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.

[...]

7. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa exatamente é a situação dos autos.

8. No caso, nem sequer um eventual leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito dos consumidores de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ.

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

10. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543 /STJ, segundo a qual, "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".

11. No caso, considerando a responsabilidade mútua das partes pela rescisão da avença, a Corte de origem fixou o percentual em 20% (vinte por cento) das quantias pagas, com base no art. 945 do CC /2002 (dispositivo prequestionado implicitamente). Tal solução não destoa da jurisprudência desta Corte Superior, motivo pelo qual é inafastável a Súmula n. 83/STJ.

[...]

15. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.969.889/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

Assim, incide, uma vez mais, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial de GAFISA S.A. e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais em favor dos advogados das partes recorridas, tendo em vista que estes já foram fixados no valor máximo pela instância ordinária, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

Dada a sólida fundamentação que respalda a atuação do relator, a redação do art. 1.021, §1º do Código de Processo Civil é clara no sentido de estabelecer que "Na petição de agravo interno, o recorrente impugnar^á especificadamente os fundamentos da decisão agravada."

Há, assim, ônus imposto ao agravante que deseja ver reformada a decisão que impugna, no sentido de que as razões por ele invocadas sejam especificamente voltadas à integralidade dos fundamentos trazidos pela decisão agravada e, ainda, que sejam aptas a desconstituir, de maneira contundente, os argumentos que sustentaram a decisão atacada.

O não atendimento a tais requisitos importa, via de consequência, na manutenção do que decidido monocraticamente com base na inadmissibilidade manifesta ou na jurisprudência consolidada nesta Corte, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

CIVIL. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MONITÓRIA PARA COBRANÇA DE CHEQUES PRESCRITOS. IMPROCEDÊNCIA. MULTA EM PRIMEIROS EMBARGOS DECLARATÓRIOS. INTUITO PROTELATÓRIO. MERA INTERPOSIÇÃO DE RECURSO CABÍVEL NÃO ENSEJA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. PRECEDENTE. CONDIÇÃO DE CREDOR DO IMPUTADO QUE NEM SEQUER SE COADUNA COM A DE QUEM TEM INTUITO PROTELATÓRIO. AUSÊNCIA, ADEMAIS, DE IMPUGNAÇÃO AO FUNDAMENTO. DIALETICIDADE. SÚMULA Nº 283/STF, POR ANALOGIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, TAMBÉM PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

4. O princípio da dialeticidade exige impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida, sendo que a ausência de enfrentamento direto aos argumentos autônomos justifica o não provimento do agravo, nos termos da Súmula nº 283 do STF, aplicada por analogia.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 2.475.471/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS DEPENDENTES OU FUNDAMENTO ÚNICO. ART. 1.021, §1º, DO CPC. SÚMULA Nº 182/STJ. MOMENTO. IMPUGNAÇÃO. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. NÃO AUTOMÁTICA.

1. A ausência de impugnação de fundamentos autônomos não acarreta o não conhecimento do recurso, mas, tão somente, a preclusão do tema, o que não se aplica na hipótese de decisão com

fundamento único ou com capítulos que dependam um do outro. Precedente da Corte Especial.

2. No caso, constatada a ausência de impugnação específica, incide o disposto no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil e no entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, reproduzido na redação da Súmula nº 182/STJ.

3. O momento processual adequado para a impugnação completa dos termos da decisão de inadmissibilidade é no agravo em recurso especial, e não no agravo interno interposto contra a decisão que não conheceu do recurso por ausência de impugnação específica dos fundamentos daquela decisão.

4. A Segunda Seção decidiu que a aplicação da penalidade prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

5. Agravo interno não conhecido.

(AgInt no AREsp n. 2.696.873/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE AFASTOU A IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL E MANTEVE SUA EXPROPRIAÇÃO, BEM COMO INDEFERIU O PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Cumprimento de sentença em que foi proferida decisão afastando a impenhorabilidade do imóvel e mantendo sua expropriação, bem como indeferindo o pedido de nova avaliação.

2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.

4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.494.296/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 26/11/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. PRECLUSÃO. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. CESSAÇÃO DOS DESCONTOS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PRESCRIÇÃO DECENAL. DIVERSOS PRECEDENTES ESPECÍFICOS. VIOLAÇÃO

DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO RECORRENTE. REVISÃO. SUMULAS N. 7/STJ E 280 /STF.

1. No âmbito do agravo interno, a ausência de impugnação específica de capítulo autônomo impõe o reconhecimento da preclusão da matéria não impugnada, afastando-se a incidência da Súmula n. 182 /STJ (EResp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, DJe 17/11/2021). Preclusa, portanto, a tese de imprescindibilidade de formação de litisconsórcio passivo.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.206.481/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024.)

Há, portanto, orientação clara e firme desta Terceira Turma no sentido de que, ausente impugnação específica dos fundamentos presentes na decisão agravada, ou inexistente apresentação de fundamentação robusta e suficiente à desconstituição dos argumentos fáticos e jurídicos alvo da pretensão recursal, a parte recorrente não logrará êxito em sua pretensão.

No presente recurso, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão agravada, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

De fato, assim como restou decidido na decisão agravada, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso relativa à comprovação e/ ou cabimento dos danos materiais e morais, bem como acerca da desproporcionalidade do *quantum* da indenização, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE

VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acerca dos referidos temas.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso no aspecto.

De outro lado, a Súmula 83 desta Corte estabelece que "[n]ão se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Na hipótese dos autos, a postura do Tribunal de origem no que se refere à necessidade de comprovação dos lucros cessantes amolda-se às orientações jurisprudenciais desta Corte, que possui entendimento consolidado de que sua ocorrência é presumida, sendo devida a indenização por parte da construtora quando há atraso na entrega do imóvel, como se verificou no caso em análise. É o que se extrai, por exemplo, dos seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.

1. Ação resolutória de contrato cumulada com restituição de valores, reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. Reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial".

4. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 2.196.816/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OCORRÊNCIA DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. DANO MORAL. AFASTAMENTO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRECEDENTES. SÚMULA N. 568 DO STJ. REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

2. A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de motivo de força maior para o atraso na entrega da unidade, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

4. Este Tribunal Superior consolidou o entendimento de que, em regra, a alteração do valor da verba honorária em recurso especial se mostra inviável, porquanto referida discussão encontra-se no contexto fático-probatório dos autos, ressaltando-se, apenas, as hipóteses de valor excessivo ou irrisório, o que não se verifica na hipótese.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.825.084/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

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. A citação é o marco inicial para a incidência dos juros de mora, no caso de responsabilidade contratual. Precedentes.

3. Embargos de divergência acolhidos.

(EREsp n. 1.341.138/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 9/5/2018, DJe de 22/5/2018.)

Dessa forma, torna-se irrepreensível a decisão agravada que fez incidir na espécie a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça em razão da compatibilidade e da sintonia do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte. Nesse sentido: "[o] recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.020.707/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025).

Do mesmo modo, quanto à impossibilidade de se manter a cláusula de retenção pactuada entre as partes — sob o argumento de que devem prevalecer os termos do compromisso de compra e venda que prevê a retenção de valores a título de perdas, danos e despesas em caso de rescisão —, observa-se que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não havendo reparo a ser feito. Isso porque, conforme dispõe a Súmula n. 543/STJ, nos casos de rescisão do contrato por culpa do vendedor, como ocorre no presente caso, é devida ao comprador a devolução integral dos valores pagos, sendo incabível qualquer retenção.

Manifesto meu voto, portanto, pelo **não provimento** do presente agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.750.637 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0356999-2

Número de Origem:
05203784820138050001

Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
THIAGO MAHFUZ VEZZI - BA042873

AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : LEONARDO MENDES CRUZ - BA025711
NATHÁLIA CARVALHO SOUZA - BA061175
EDVALDO SAMPAIO SANTOS JÚNIOR - BA025347
GLEYCE SAMARA DOS SANTOS FERREIRA - BA070437

AGRAVADO : ADRIEL BASTOS DO AMARAL

AGRAVADO : ABIDIEL BASTOS DO AMARAL

ADVOGADOS : FABIANNY RIBEIRO - BA022176
DIEGO FREITAS RIBEIRO - BA022096
SÉRGIO CELSO NUNES SANTOS - BA018667
MARCELO FARIAS KRUSCHEWSKY FILHO - BA024003

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - INCLUSÃO INDEVIDA EM**

CADASTRO DE INADIMPLENTES

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

THIAGO MAHFUZ VEZZI - BA042873

AGRAVADO : ADRIEL BASTOS DO AMARAL

AGRAVADO : ABIDIEL BASTOS DO AMARAL

ADVOGADOS : FABIANNY RIBEIRO - BA022176

DIEGO FREITAS RIBEIRO - BA022096

SÉRGIO CELSO NUNES SANTOS - BA018667

MARCELO FARIAS KRUSCHEWSKY FILHO - BA024003

INTERES. : OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : LEONARDO MENDES CRUZ - BA025711

NATHÁLIA CARVALHO SOUZA - BA061175

EDVALDO SAMPAIO SANTOS JÚNIOR - BA025347

GLEYCE SAMARA DOS SANTOS FERREIRA - BA070437

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de junho de 2025