



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2815386 - SC (2024/0460598-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ADUCCI CORREIA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : FILIPE XIMENES DE MELO MALINVERNI - SC026426
LUIZ FELIPE CASTAGNA DA SILVA - SC053186
AGRAVANTE : SKY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : MURILO VARASQUIM - PR041918
AGRAVADO : SKY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : MURILO VARASQUIM - PR041918
AGRAVADO : ADUCCI CORREIA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : FILIPE XIMENES DE MELO MALINVERNI - SC026426
LUIZ FELIPE CASTAGNA DA SILVA - SC053186

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. RECURSOS ESPECIAIS DE AMBAS AS PARTES. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEL POR UNIDADES A SEREM CONSTRUÍDAS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CDC. TEORIA FINALISTA MITIGADA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULAS 7, 83 E 182/STJ. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. SENTENÇA *ULTRA PETITA*. RECURSO PROVIDO QUANTO AO PONTO. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS CONHECIDOS, SENDO DESPROVIDO O DO ESPÓLIO ESPÓLIO DE ADUCCI CORREIA E PROVIDO EM PARTE O DA SKY EMPREENDIMENTOS LTDA.

1. Reconhecimento de ofício de cláusula abusiva, sem instaurar contraditório específico e em prejuízo da parte, impõe ajuste processual. Julgamento *ultra petita*. Decota-se esta parte, sem atingir o todo demais válido.

2. A pretensão de alterar o termo final da indenização por lucros cessantes, da data de entrega das chaves para a da expedição do habite-se, sob o argumento de que o imóvel permanecia impróprio para o uso, demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.
3. A jurisprudência da Segunda Seção é pacífica na aplicação da Teoria Finalista Mitigada, admitindo a incidência do CDC à adquirente ocasional de imóvel para fins de investimento, quando vulnerável. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a existência de vulnerabilidade esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.
4. O atraso na entrega de imóvel gera prejuízo presumido (*in re ipsa*) ao adquirente, sendo devida a indenização por lucros cessantes. Entendimento firmado pela Segunda Seção em recurso representativo de controvérsia (Tema 996 STJ).
5. A exceção do contrato não cumprido foi afastada pelo acórdão recorrido com base em elementos objetivos dos autos (e-STJ, fl. 860), sendo vedada revisão nesta instância especial.
6. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ para obstar o conhecimento do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional impede a análise da insurgência pela alínea c, relativa ao dissídio jurisprudencial, porquanto ausente a similitude fática e por estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte.
8. Agravos em recursos especiais conhecidos. Recursos especiais conhecidos. Desprovido o de ESPÓLIO DE ADUCCI CORREIA e provido em parte o de SKY EMPREENDIMENTOS LTDA.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2815386 - SC (2024/0460598-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ADUCCI CORREIA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : FILIPE XIMENES DE MELO MALINVERNI - SC026426
LUIZ FELIPE CASTAGNA DA SILVA - SC053186
AGRAVANTE : SKY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : MURILO VARASQUIM - PR041918
AGRAVADO : SKY EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : MURILO VARASQUIM - PR041918
AGRAVADO : ADUCCI CORREIA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : FILIPE XIMENES DE MELO MALINVERNI - SC026426
LUIZ FELIPE CASTAGNA DA SILVA - SC053186

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. RECURSOS ESPECIAIS DE AMBAS AS PARTES. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEL POR UNIDADES A SEREM CONSTRUÍDAS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. INOCORRÊNCIA. CDC. TEORIA FINALISTA MITIGADA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULAS 7, 83 E 182/STJ. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. SENTENÇA *ULTRA PETITA*. RECURSO PROVIDO QUANTO AO PONTO. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS CONHECIDOS, SENDO DESPROVIDO O DO ESPÓLIO ESPÓLIO DE ADUCCI CORREIA E PROVIDO EM PARTE O DA SKY EMPREENDIMENTOS LTDA.

1. Reconhecimento de ofício de cláusula abusiva, sem instaurar contraditório específico e em prejuízo da parte, impõe ajuste processual. Julgamento *ultra petita*. Decota-se esta parte, sem atingir o todo demais válido.

2. A pretensão de alterar o termo final da indenização por lucros cessantes, da data de entrega das chaves para a da expedição do

habite-se, sob o argumento de que o imóvel permanecia impróprio para o uso, demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. A jurisprudência da Segunda Seção é pacífica na aplicação da Teoria Finalista Mitigada, admitindo a incidência do CDC à adquirente ocasional de imóvel para fins de investimento, quando vulnerável. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a existência de vulnerabilidade esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

4. O atraso na entrega de imóvel gera prejuízo presumido (*in re ipsa*) ao adquirente, sendo devida a indenização por lucros cessantes. Entendimento firmado pela Segunda Seção em recurso representativo de controvérsia (Tema 996 STJ).

5. A exceção do contrato não cumprido foi afastada pelo acórdão recorrido com base em elementos objetivos dos autos (e-STJ, fl. 860), sendo vedada revisão nesta instância especial.

6. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ para obstar o conhecimento do recurso especial pela alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise da insurgência pela alínea *c*, relativa ao dissídio jurisprudencial, porquanto ausente a similitude fática e por estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

8. Agravos em recursos especiais conhecidos. Recursos especiais conhecidos. Desprovido o de ESPÓLIO DE ADUCCI CORREIA e provido em parte o de SKY EMPREENDIMENTOS LTDA.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recursos especiais interpostos por ESPÓLIO DE ADUCCI CORREIA (ESPÓLIO DE ADUCCI) e SKY EMPREENDIMENTOS LTDA (SKY) contra decisões que não admitiram seus apelos nobres, manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, perante acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA A SER CONSTRUÍDA E POR FRAÇÕES IDEAIS DO ALUDIDO TERRENO. ALEGADO ATRASO NA ENTREGA DAS UNIDADES AVENÇADAS E CONSEQUENTE DIREITO À PERCEPÇÃO DE LUCROS CESSANTES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DE AMBAS AS PARTES.

1. ALEGAÇÃO DE INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO ACOLHIMENTO. PERMUTA QUE REPRESENTA, TÃO SOMENTE, FORMA DIVERSA DE ADIMPLEMENTO DO PREÇO. INTENÇÃO DE AUFERIR LUCRO COM AS UNIDADES, ADEMAIS, QUE NÃO DESNATURA A

NATUREZA CONSUMERISTA DA AVENÇA. TEORIA FINALISTA MITIGADA. PRECEDENTES.

2. DEMORA NA ENTREGA DA OBRA IMPUTADA À BUROCRACIA DA PREFEITURA MUNICIPAL. ÓBITO DO ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DEFLAGRAÇÃO PELA POLÍCIA FEDERAL DA OPERAÇÃO “TRATO FEITO”. FORTUITOS QUE NÃO AFASTAM A RESPONSABILIDADE QUANTO AO CUMPRIMENTO DO CONTRATO NOS TERMOS AJUSTADOS.

3. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. CONTAGEM EM DIAS CORRIDOS. ADEQUAÇÃO DO CONTRATO. ABUSIVIDADE QUE PERMITE A ATUAÇÃO DE OFÍCIO DO MAGISTRADO. AUSÊNCIA DE JULGAMENTO ULTRA PETITA.

4. ALEGADA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PARTE INTERNA DO IMÓVEL INACABADA, SEM AS PROVIDÊNCIAS QUE REMANESCERAM A CARGO DA PARTE AUTORA. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO AFASTA A CONDENAÇÃO OU JUSTIFICA CONCORRÊNCIA DE CULPA. OMISSÃO DA FORNECEDORA PREPONDERANTE AO PREJUÍZO CAUSADO. INADIMPLEMENTO CARACTERIZADO. LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS.

5. RECURSO AUTURAL. IMPUGNAÇÃO DO TERMO FINAL CONFERIDO AOS LUCROS CESSANTES. ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA MANTIDA.

6. HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

(i) *O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.” (STJ, REsp 1785802/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 19-2-2019)*

(ii) *[...] a eventual demora de entes públicos não tem o condão de afastar a responsabilidade da tomadora do empreendimento.” (AgInt no AREsp 1301822/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. em 22-10-2018)*

(iii) *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 do imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma (REsp 1729593/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, j. 25-9-2019). (TJSC, Apelação Cível n. 0301691-28.2014.8.24.0038, de Joinville, rel. Rubens Schulz, Segunda Câmara de Direito Civil, j. em 5-11-2020)*

(iv) O Código de Defesa do Consumidor é norma de ordem pública, que autoriza a revisão contratual e a declaração de nulidade de pleno direito de cláusulas contratuais abusivas, o que pode ser feito até mesmo de ofício pelo Poder Judiciário. Precedente. (REsp. 1.061.530 /RS, afetado à Segunda Seção). (AgRg no REsp n. 334.991/RS, relator Ministro Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador Convocado do TJ/AP), Quarta Turma, julgado em 10/11/2009, DJe de 23/11/2009.)" (e-STJ, fls. 554/555)

Embargos de declaração de ESPÓLIO DE ADUCCI foram rejeitados (e-STJ, fls. 636).

Nas razões do agravo, ESPÓLIO DE ADUCCI apontou: **(1)** violação ao art. 1.022, II, do CPC, por omissão do Tribunal estadual em enfrentar o argumento de que o termo final da indenização deveria ser a data da obtenção do "habite-se" ou da individualização das unidades, e não a entrega das chaves; **(2)** violação aos arts. 389 e 402 do CC, por fixar o termo final da indenização em momento anterior ao efetivo fim do dano; **(3)** inaplicabilidade das Súmulas 7 e 83 do STJ, pois a controvérsia seria eminentemente jurídica e não demandaria reexame de provas.

Houve apresentação de contraminuta por SKY EMPREENDIMENTOS LTDA. (e-STJ, fls. 865/870).

Nas razões do agravo, SKY, indicou: **(1)** inaplicabilidade das Súmulas 7 e 83 do STJ, pois a controvérsia seria eminentemente jurídica e não demandaria reexame de provas; **(2)** violação ao art. 2º do CDC, por entender que o autor não poderia ser considerado consumidor; **(3)** violação aos arts. 113, §1º, V, 421, parágrafo único, e 476 do CC, por não reconhecer a exceção do contrato não cumprido; **(4)** violação aos arts. 141 e 492 do CPC, por julgamento *ultra petita* ao fixar o termo inicial da indenização em data anterior à requerida pelo autor.

Houve apresentação de contraminuta por ESPÓLIO DE ADUCCI (e-STJ, fls. 856/863).

É o relatório.

VOTO

Os agravos são a espécie recursal cabível, sendo tempestivos, com preparo e representação regulares, com impugnação adequada aos fundamentos das respectivas decisões recorridas.

CONHEÇO, portanto, dos agravos, e passo ao exame dos recursos especiais, que merecem, em parte, prosperar.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de indenização por lucros cessantes proposta, originalmente, por ADUCCI CORREIA, sucedido pelo ESPÓLIO, contra SKY EMPREENDIMENTOS LTDA, em razão de atraso na entrega de unidades imobiliárias, objeto de contrato de permuta. A previsão

de entrega das unidades era 1º/2/2016, com tolerância de 180 dias corridos, mas as chaves foram entregues apenas em 6/9/2017. O autor alegou que, além do atraso, os imóveis não possuíam habite-se, nem estavam individualizados, o que inviabilizava seu uso e locação.

A sentença de primeiro grau condenou a ré (SKY) ao pagamento de lucros cessantes, no valor de aluguéis mensais, até a data da entrega das chaves (setembro de 2017), reconhecendo o atraso. Rejeitou a tese de exceção do contrato não cumprido, em que SKY alegava descumprimento do pacto por ESPÓLIO DE ADUCCI, por não haver terminado o aabamtno interno das unidades. (e-STJ, fls. 313/317).

A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, que considerou que a disponibilização da posse direta ao adquirente marca o termo final da indenização, independentemente da ausência de habite-se (e-STJ, fls. 554/564).

ESPÓLIO DE ADUCCI sustenta que o dano causado pela construtora só cessou com a obtenção do habite-se e a individualização das unidades, o que ocorreu em 2019 e 2020, respectivamente, e busca a reforma do acórdão para que o termo final da indenização seja alterado para essas datas.

Já SKY, afirma que não poderia ser a parte autora considerada como consumidor, bem como houve julgamento *ultra petita* e equívoco por não se considerar seu argumento de exceção do contrato não cumprida.

Do recurso especial de ESPÓLIO DE ADUCCI CORREIA

Nas razões de seu apelo nobre, ESPÓLIO DE ADUCCI apontou: **(1)** violação ao art. 1.022, II, do CPC, ao argumento de que o Tribunal de origem não enfrentou o argumento de que a ausência de habite-se no momento da entrega das chaves inviabilizava o uso e usufruto dos imóveis, o que deveria ter sido considerado para fixar o termo final da indenização por lucros cessantes; **(2)** a data da obtenção do habite-se ou, subsidiariamente, a data da individualização das unidades deveria ser o termo final da indenização por lucros cessantes, pois, sem esses requisitos, os imóveis não poderiam ser utilizados ou alugados; **(3)** dissídio jurisprudencial com precedentes do TJDF e do TJMG, que, em casos semelhantes, teriam fixado o termo final da indenização na data da obtenção do habite-se, considerando que a entrega das chaves, sem a regularização jurídica do imóvel, não permite o pleno uso e usufruto do bem.

Houve apresentação de contraminuta por SKY EMPREENDIMENTOS, defendendo que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, quanto ao termo final da indenização por lucros cessantes na data da entrega das chaves, e que a pretensão do recorrente exige reexame de fatos e provas, o que é vedado nesta instância (e-STJ, fls. 785/793).

1. Da negativa de prestação jurisdicional

ESPÓLIO DE ADUCCI sustenta que o Tribunal estadual não teria enfrentado a tese, segundo a qual a ausência de habite-se e de individualização impediria o uso e o usufruto, devendo o termo final dos lucros cessantes prorrogar-se para 2019/2020.

O acórdão recorrido do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina realizou análise cuidadosa e fundamentada das questões suscitadas pelo ESPÓLIO DE ADUCCI, afastando as alegações de deficiência na prestação jurisdicional.

O ponto foi explicitamente enfrentado, sendo rejeitado o habite-se como marco final. A decisão de admissibilidade consigna sobre a questão que o colegiado examinou o pedido de prorrogar os lucros cessantes até o habite-se, mas entendeu que o correto seria fixar o termo final na entrega das chaves.

Ademais, o acórdão recorrido expressamente reconheceu estar baseado na tese do julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n.º 1.729.593/SP, de relatoria do Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 27/9/2019 (Tema n.º 996), segundo o que a fruição se recompõe com a posse direta, e não com atos de regularização administrativa. Veja-se a ementa do recurso de onde resultou o Tema e trecho do julgado recorrido:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o

custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019 - Tema 996)

(...) Com acerto costumeiro, o Juiz de origem **considerou a data final como sendo a data da disponibilização dos bens, que, no caso, simboliza-se com a entrega das chaves. É o que, aliás, entende o Superior Tribunal de Justiça** e o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina: "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 do imóvel assemelhado, **com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma**" (REsp 1729593/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, j. 25-9-2019)." (TJSC, Apelação Cível n. 0301691-28.2014.8.24.0038, de Joinville, rel. Rubens Schulz, Segunda Câmara de Direito Civil, j. em 5-11-2020). Veja-se que a parte aceitou o recebimento das chaves, partindo daí sua posse direta da unidade, inclusive para fins de finalização do imóvel conforme avençado em contrato - questão que prepondera sobre a alegada ausência de habite-se ou irregularidade do bem. Ou seja, "descabe cogitar de arbitramento de lucros cessantes até a data do habite-se, pois a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é de que o atraso injustificado na entrega do imóvel faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal aos compradores, a título de lucros cessantes, "com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ (AgInt no AREsp n. 2.054.980/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 26/5/2022.)". (e-STJ fl. 556/564- sem grifos no original)

Omissão não há quando a tese foi analisada e rechaçada pelo Tribunal de origem, que adotou o critério jurídico posse direta para o fim da contagem da indenização, ainda que com resultado contrário à tese do recorrente, o qual entende que o limite temporal deveria ser outro: habite-se/individualização. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. COMUNICAÇÃO DE VENDA DE MOTOCICLETA REALIZADA DE FORMA EQUIVOCADA. INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS RECONHECERAM A IRREGULARIDADE DO REGISTRO E A RESPONSABILIDADE PELA COMUNICAÇÃO DE VENDA SEM

BASE DOCUMENTAL. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de indenização por danos morais pode ser revisto por esta Corte, tão somente nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade e proporcionalidade, o que não ocorreu na hipótese, em que a indenização foi fixada em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em decorrência do registro irregular em nome da parte ora agravada de "comunicação de venda" de uma motocicleta, a despeito da inexistência de documentação a respaldar o ato.

3. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.615.419/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025.)

Porrtanto, afastada a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. Da violação dos artigos 389 e 402 do CC

A pretensão de alterar o termo final da indenização, da entrega das chaves para a data de expedição do "habite-se", encontra óbice na **Súmula 7/STJ**. A jurisprudência desta Corte entende que os lucros cessantes são devidos até a data em que o imóvel é efetivamente disponibilizado para o uso econômico do adquirente. Embora a entrega das chaves seja o marco usual, a alegação de que o imóvel permanecia inutilizável pela ausência do "habite-se" é uma questão fática.

O Tribunal de origem concluiu, lastreado no contexto probatório, que a posse foi efetivamente transferida com as chaves. Para infirmar esta conclusão e decidir que o imóvel continuava impróprio para o uso, após a entrega das chaves, seria imprescindível o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em recurso especial. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DE TERCEIRO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO FINAL. EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

- 1. 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. Precedentes.*
- 2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido do "cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel" (AgInt nos EDcl no REsp 2.088.069/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024).*
- 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "[o] simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).*
- 4. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem, é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual.*
- 5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.495.844/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024)*

Não procede também a argumentação do recorrente neste ponto.

3. Dissídio jurisprudencial (art. 105, III, alínea c, da CF)

ESPÓLIO DE ADUCCI, ainda, indica paradigmas de TJDFT/TJMG, para sustentar que, em casos semelhantes, o termo final seria o habite-se. No entanto, o déficit de cotejo analítico é evidente, além de estar ausente a similaridade estrita.

O conhecimento pela alínea c requer transcrição dos trechos conflitantes, comparação pontual e homogeneidade fática (arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ). No presente, não se extrai das peças cotejo tecnicamente suficiente.

A decisão recorrida, ademais, harmoniza-se com precedentes recentes desta Corte em hipóteses análogas, o que atrai a Súmula 83/STJ. impedindo o exame do dissídio. O próprio acórdão invoca a tese vinculante do REsp 1.729.593/SP: termo final = posse direta (chaves), dialogando com a orientação prevalente da Segunda Seção no Tema 996, o que reforça a incidência da Súmula 83/STJ.

Desse modo, o dissídio não pode ser conhecido por falta de cotejo, e, subsidiariamente, pela aplicabilidade da Súmula 83/STJ.

Do recurso especial de SKY EMPREENDIMENTOS LTDA

Nas razões de seu apelo nobre, SKY apontou: **(1)** violação ao art. 2º do CDC, por entender que o autor não poderia ser considerado consumidor; **(2)** violação

aos arts. 113, §1º, V, 421, parágrafo único, e 476 do CC, por não reconhecer a exceção do contrato não cumprido; (3) violação aos arts. 141 e 492 do CPC, por julgamento *ultra petita*, ao fixar o termo inicial da indenização em data anterior à requerida pelo autor; (4) inaplicabilidade das Súmulas 7 e 83 do STJ, pois a controvérsia seria eminentemente jurídica e não demandaria reexame de provas, além da existência de dissídio.

Houve apresentação de contrarrazões por ESPÓLIO DE ADUCCI, defendendo que não deve ser admitido o recurso especial de SKY, por óbice das Súmulas 5, 7 e 83 (e-STJ, fls. 795/803).

1. Da ofensa ao art. 2º do CDC

A Segunda Seção do STJ tem entendimento de que a Teoria Finalista Mitigada permite a aplicação do CDC a investidores não profissionais, quando demonstrada sua vulnerabilidade (técnica, jurídica ou informacional) frente ao fornecedor. Confira-se:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. PRAZO PRESCRICIONAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a agravo em recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Consiste em analisar o prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

3. Questiona-se ainda se é cabível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, bem como se a devolução da comissão de corretagem é devida em caso de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor.

III. Razões de decidir

4. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

5. "Segundo a jurisprudência do STJ, 'o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se

tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)' (REsp 1.785.802/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/2/2019, DJe de 6/3/2019)" (AgInt no REsp n. 1.829.360/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024).

6. "Este STJ perfilha o entendimento de que nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/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).

7. "Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem" (AgInt no AgInt nos EAREsp n. 2.352.012 /GO, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 17/12/2024, DJEN de 20/12/2024). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

8. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

9. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

10. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC /2015), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

IV. Dispositivo e tese

11. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Nas demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, em que a causa de pedir é a resolução do contrato em virtude de inadimplemento do vendedor, não se aplica o prazo prescricional trienal. 2. O Código de Defesa do Consumidor pode ser aplicado ao adquirente-investidor que demonstre vulnerabilidade e boa-fé. 3. A devolução da comissão de corretagem é devida quando o contrato é resolvido por culpa do vendedor, retornando as partes ao status quo ante."

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 205 e 206, § 3º, IV; CPC/2015, art. 1.022; CDC, art. 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.853.761/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021; STJ, AgInt no REsp n. 1.829.360/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado

em 11/11/2024; STJ, AgInt no AgInt nos EAREsp n. 2.352.012/GO, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 17/12/2024. (AgInt no AREsp n. 2.285.023/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025.)

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

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

2. Outrossim, a questão referente à incidência da norma específica da Lei 4.591/64 deve ser analisada pelo Tribunal de Justiça, com o retorno dos autos para a origem, sob pena de supressão de instância.

3. Agravo interno desprovido. Manutenção da decisão que deu parcial provimento ao recurso especial dos autores da demanda, ora agravados, determinando o retorno dos autos para o Tribunal de Justiça.

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

O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu pela vulnerabilidade do autor. Rever essa premissa fática é inviável, nos termos da Súmula 7 /STJ.

2. Da violação aos arts. 402, 476 e 944 do CC (Exceção do contrato não cumprido)

A matéria relativa aos lucros cessantes por atraso na entrega de imóvel foi pacificada pela Segunda Seção no julgamento do **Tema 996** dos recursos repetitivos. Ficou estabelecido que o prejuízo do comprador é presumido (*in re ipsa*), decorrendo da simples privação do uso do bem. Vale transcrever trecho da tese firmada:

[...]1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da

disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. [...] (REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019 - Tema 996)

O acórdão recorrido, ao acompanhar o entendimento do STJ, afirmou, com o fim de esclarecer quanto ao alegado descumprimento por parte de ESPÓLIO DE ADUCCI:

[...] Alega também o réu exceção de contrato não cumprido, uma vez que o autor comprometeu-se, consoante a redação da cláusula quinta, parágrafo segundo, a fazer o acabamento de suas unidades, in verbis: "[...] competindo ao Primeiro Permutante, às suas custas, a execução de mão-de-obra e materiais na parte das ditas unidades, o acabamento, como piso, cerâmica, peças de banheiros, box, pias, pintura e demais serviços, tanto mão de obra como materiais" (Evento 1, INF4, p. 5/7) Como bem apontado pelo Juiz a quo, e para não incidir em tautologia, "[...] apesar de o autor não ter realizado o acabamento interno das unidades, a falta daquela providência não obstou ou causou entraves à entrega da obra, tanto que houve a concessão de habite-se dos bombeiros (Evento 18, INF52) e do habite-se sanitário (Evento 18, INF53), certidões que não teriam sido expedidas caso o empreendimento, como um todo, apresentasse alguma irregularidade ou pendência em seus projetos" (Evento 48, SENT1). É certo que o "habite-se" compreende um ato administrativo que, "[...] subsequente ao término da edificação, atestará que foi seguido o prometido pelo projeto referendado pelo alvará de construção" (TJSC, Apelação n. 5001142-48.2020.8.24.0053, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Hélio do Valle Pereira, Quinta Câmara de Direito Público, j. em 15-02-2022). Nesse sentido, o atraso na entrega das unidades tem como fator determinante o comportamento da ré, e não o do autor, porquanto a inadimplência da obrigação que lhe foi imputada não guarda relação com aquela. T ampouco há de se falar em comportamento contraditório por parte do autor ou violação ao dever de mitigar os prejuízos. A um, pois, a falta de acabamento das unidades do autor não impedem a locação; a dois, porque é irrelevante ponderar sobre a conclusão de questões internas da unidade, se o empreendimento não se encontrava regularizado; a três, porque, como é cediço, o atraso na entrega da obra acarreta prejuízo presumido. [...] Sem dúvida, "a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes" (STJ, AgInt no AgInt no AREsp 867.921/DF, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 4-10-2016). Assim, muito embora alegue a recorrente que "a situação fática deste caso implica no afastamento do dano presumido, já que no STJ o entendimento desta tese em apoio quando todas as obrigações são atribuídas ao incorporador /construtor, diferente deste, onde, como se viu, contratualmente, a obrigação de acabamento interno coube ao Apelado [e que não o fez]", razão não lhe acede. É que, como visto, evidente que a ré esteve em mora com suas obrigações, inexistindo, na conduta do autor, motivo suficiente a romper o nexo causal entre a omissão da

requerida e os danos causados. Veja-se que o dever indenitário exsurge não da natureza do imóvel ou propriamente da destinação que lhe seria dada, mas primeiramente pela verificação de nexos etiológico entre a mora da fornecedora e os danos causados pela supressão de uso do bem.[...] (e-STJ, fls. 556/564)

Lastreado no aludido Tema (996), julgado desta Terceira Turma:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. LOJA DE ROUPAS INFANTIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CLÁUSULA DE NÃO CONCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA DE LIMITE TEMPORAL. INVALIDADE. ANULABILIDADE. DECRETAÇÃO DE OFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. CONFIGURADA.

I. Hipótese em exame 1. Ação de obrigação de fazer ajuizada em 30/8/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 20/9/2024 e concluso ao gabinete em 26/12/2024.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se o reconhecimento da invalidade de cláusula de não-concorrência, por inexistência de limite temporal, pode ocorrer de ofício.

III. Razões de decidir

3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. A cláusula de não-concorrência estabelece a vedação de que um dos contratantes comercialize bens ou serviços semelhantes àqueles comercializados pelo outro contratante, evitando que haja entre eles competição por clientela.

5. Trata-se de cláusula que restringe os princípios constitucionais da livre iniciativa e da livre concorrência (art. 170, CF). Por isso, não é possível estabelecer cláusula de não-concorrência de forma ilimitada, sem restrições.

6. São válidas as cláusulas contratuais de não-concorrência, desde que limitadas espacial e temporalmente, porquanto adequadas à proteção da concorrência e dos efeitos danosos decorrentes de potencial desvio de clientela - valores jurídicos reconhecidos constitucionalmente. Precedente.

7. A cláusula de não-concorrência em que ausente a necessária limitação temporal é inválida; o grau de intensidade de tal invalidade é a anulabilidade, não a nulidade 8. A exceção do contrato não cumprido, disciplinada no art. 476 do CC, estabelece que nenhuma das partes contratantes pode exigir o cumprimento da obrigação da outra, sem antes cumprir a sua própria obrigação.

9. No recurso sob julgamento, (i) diante da ausência de pedido e contraditório acerca da ausência de limitação temporal na cláusula de não-concorrência, deve ser afastada a nulidade decretada de ofício; e (ii) ambas as partes descumpriram as cláusulas de não-concorrência, de modo que uma das contratantes não pode exigir o cumprimento da obrigação, sem antes adequar-se.

IV. Dispositivo 10. Recurso especial conhecido e parcialmente provido, apenas para afastar a nulidade das cláusulas de não-concorrência, decretada de ofício pelo tribunal de origem.

(REsp n. 2.185.015/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

3. Da violação aos arts. 141 e 492 do CPC (julgamento *ultra petita*)

O réu argumenta que houve julgamento *ultra petita*, tendo em vista ter o juízo de primeiro grau, de ofício, modificado a cláusula de tolerância, relativa ao prazo previsto para entrega de imóvel, de 180 dias úteis, como previsto no instrumento contratual, para 180 dias corridos, sob o fundamento de que seria abusiva e, portanto, nula, o que poderia ser assim declarado, por se tratar de matéria de ordem pública e ser atinente ao direito do consumidor.

O Tribunal estadual, por sua vez, manteve a sentença, considerando que, naquelas condições, era possível o decreto de nulidade de ofício, pelos mesmos fundamentos. Acrescentou que as normas do Código de Defesa do Consumidor são de ordem pública e interesse social, o que permitiria ao julgador reconhecer, de ofício, a abusividade de cláusulas contratuais.

Esta Corte, no ponto específico do controle judicial de cláusulas reputadas abusivas, tem, há muito, orientação restritiva no âmbito bancário, cristalizada pela Súmula 381/STJ: *Nos contratos bancários, é vedado ao julgador conhecer, de ofício, da abusividade das cláusulas*” (Segunda Seção, julgado em 22/4/2009, DJe 5/5/2009), verbete apoiado em precedentes que rechaçam a anulação, de ofício, de estipulações sem provocação da parte. A razão de decidir remete, inclusive, ao limite objetivo do efeito devolutivo e à vedação de julgamento *extra* ou *ultra petita*.

Fora desse recorte bancário, este Tribunal não firmou, em repetitivo, regra geral que autorize ou vede, em termos absolutos, o reconhecimento de ofício no que tange à abusividade em contratos de consumo. A matéria chegou a ser afetada no Tema n. 940 /STJ: *possibilidade de o juiz ou o Tribunal reconhecer de ofício a abusividade de cláusulas contratuais*, mas foi cancelada a afetação sem fixar tese, assentando-se que a avaliação permaneceria casuística, com observância do devido processo legal.

Nesse quadro, a leitura prudente, compatível com a prática decisória deste Tribunal, é a de que, em relações de consumo não bancárias, o juiz pode promover o escrutínio de abusividade, mas deve assegurar contraditório efetivo (art. 10 do CPC), sob pena de nulidade por *decisão surpresa*. A jurisprudência deste Tribunal, inclusive em comunicados institucionais e julgados sobre o princípio mencionado reforça a necessidade de oportunizar às partes a manifestação prévia quando o pronunciamento jurisdicional se apoia em fundamento não debatido, principalmente se houve prejuízo para a parte a qual alcançou a nulidade. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE ALIMENTOS. DECISÃO PAUTADA EM NOVOS DOCUMENTOS SEM OPORTUNIZAR MANIFESTAÇÃO À PARTE. OFENSA AOS ARTS. 10 E 933 DO CPC. **PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. VIOLAÇÃO CONSTATADA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.**

1. A jurisprudência iterativa desta Corte Superior firmou-se no sentido de que o magistrado não pode decidir, em nenhum grau de jurisdição, com base em fundamento de fato ou de direito não submetido ao contraditório, ainda que se trate de matéria de ordem pública.

2. Na espécie, a Corte de origem, ao adotar a tese embasada na documentação apresentada, sobre a qual a parte não teve oportunidade de se manifestar, sobretudo para influenciar o julgamento e apresentar provas capazes de refutar o argumento que conduziu à conclusão do Tribunal a quo em sentido contrário aos interesses do requerido, incorreu no vício da decisão surpresa e, consequentemente, violou o direito ao contraditório substancial da parte.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.222.074/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023- sem grifos no original).

RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM QUE ADOTOU FUNDAMENTO DIVERSO DO ADOTADO PELA SENTENÇA, COM BASE EM NOVA SITUAÇÃO DE FATO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. ART. 10 DO CPC /2015. OCORRÊNCIA. ANULAÇÃO PARA OITIVA DA PARTE. DESNECESSIDADE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO.

1. "O 'fundamento' ao qual se refere o art. 10 do CPC/2015 é o fundamento jurídico - circunstância de fato qualificada pelo direito, em que se baseia a pretensão ou a defesa, ou que possa ter influência no julgamento, mesmo que superveniente ao ajuizamento da ação -, não se confundindo com o fundamento legal (dispositivo de lei regente da matéria). A aplicação do princípio da não surpresa não impõe, portanto, ao julgador que informe previamente às partes quais os dispositivos legais passíveis de aplicação para o exame da causa. O conhecimento geral da lei é presunção jure et de jure" (EDcl no Resp n° 1.280.825/RJ, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 27/6/2017, DJe 1/8/2017.) **2. O art. 933 do CPC/2015, em sintonia com o multicitado art. 10, veda a decisão surpresa no âmbito dos tribunais, assinalando que, seja pela ocorrência de fato superveniente, seja por vislumbrar matéria apreciável de ofício ainda não examinada, deverá o julgador abrir vista, antes de julgar o recurso, para que as partes possam se manifestar.**

3. Não há falar em decisão surpresa quando o magistrado, diante dos limites da causa de pedir, do pedido e do substrato fático delineado nos autos, realiza a tipificação jurídica da pretensão no ordenamento jurídico posto, aplicando a lei adequada à solução do conflito, ainda que as partes não a tenham invocado (iura novit curia) e

independentemente de oitiva delas, até porque a lei deve ser do conhecimento de todos, não podendo ninguém se dizer surpreendido com a sua aplicação.

4. Na hipótese, o Tribunal de origem, valendo-se de fundamento jurídico novo - prova documental de que o bem alienado fiduciariamente tinha sido arrecadado ou se encontraria em poder do devedor -, acabou incorrendo no vício da decisão surpresa, vulnerando o direito ao contraditório substancial da parte, justamente por adotar tese - consubstanciada em situação de fato - sobre a qual a parte não teve oportunidade de se manifestar, principalmente para tentar influenciar o julgamento, fazendo prova do que seria necessário para afastar o argumento que conduziu a conclusão do Tribunal a quo em sentido oposto à sua pretensão.

5. No entanto, ainda que se trate de um processo cooperativo e voltado ao contraditório efetivo, não se faz necessária a manifestação das partes quando a oitiva não puder influenciar na solução da causa ou quando o provimento lhe for favorável, notadamente em razão dos princípios da duração razoável do processo e da economia processual.

6. No presente caso, ainda que não exista prova documental sobre a localização do equipamento (se foi arrecadado ou se está em poder do devedor ou de terceiros), tal fato não tem o condão de obstaculizar o pedido de restituição, haja vista que, conforme os ditames da lei, se a coisa não mais existir ao tempo do pedido de restituição, deverá o requerente receber o valor da avaliação do bem ou, em caso de venda, o respectivo preço (art.

86, I, da Lei nº 11.101/05).

7. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.755.266/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/10/2018, DJe de 20/11/2018 - sem grifos no original).

Uma leitura menos apurada dos julgados supramencionados poderia levar à conclusão, baseada em premissa equivocada, que os dois acórdãos possuem teses diversas, aceitando ou não a decisão surpresa. Todavia, ambos se escoram nos mesmos parâmetros, sob o entendimento de não ser possível decidir surpreendendo a parte, violando o contraditório, ainda mais se a decisão a ela é desfavorável.

Por outro lado, não causando prejuízo à parte afetada pela surpresa ou sendo caso de aplicação da lei (que todos devem conhecer), pode haver mitigação, em prol de princípios como a economia processual. Aplicando esses parâmetros ao caso, constata-se que todas as demais teses da autora e do réu foram resolvidas de forma harmônica com a orientação desta Corte: (i) lucros cessantes com termo final na entrega das chaves, como marco da posse direta, em conformidade com o que a Segunda Seção decidiu no Tema 996 (REsp 1.729.593/SP); e (ii) consequências do atraso e cláusula de tolerância examinadas sob a ótica consumerista. Em tais tópicos, não há falar em reabertura de discussão.

Diversamente, somente no ponto em que o acórdão reconheceu de ofício a abusividade de determinada cláusula sem instaurar contraditório específico, impõe-se

ajuste processual. A ausência de prévia oitiva das partes impede afirmar que a conclusão se formou com observância do devido processo, notadamente porque, ao contrário do cenário bancário regido pela Súmula 381/STJ, aqui não há diretriz repetitiva autorizando solução automática sem debate. Nessas condições, a providência adequada, que evita a emissão de enunciado amplo e preserva a coerência com a moldura atual do STJ, consiste em anular o acórdão exclusivamente nesse capítulo, determinando o retorno dos autos para que o Tribunal de origem abra vista às partes (art. 10 do CPC) e, após, reaprecie a validade da estipulação, sem prejulgamento do mérito.

Ressalte-se que tal solução não interfere nos demais fundamentos do julgado local, os quais permanecem hígidos: a fixação do marco final dos lucros cessantes na entrega das chaves (posse direta), que segue o entendimento da Segunda Seção no Tema 996; e os demais capítulos, inclusive os rejeitos de negativa de prestação jurisdicional,; a improcedência da exceção do contrato não cumprido; e a manutenção do enquadramento consumerista, os quais não demandam qualquer correção, quer porque repousam em premissas fáticas imutáveis à luz da Súmula 7 /STJ, quer porque se mostram em consonância com a orientação desta Corte, a atrair, conforme o caso, a Súmula 83/STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos, para **CONHECER** dos recursos especiais, **NEGANDO PROVIMENTO** ao interposto por ESPÓLIO DE ADUCCI e **DANDO PARCIAL PROVIMENTO** ao interposto por SKY tão somente para anular o acórdão recorrido, na parte em que reconheceu de ofício, sem contraditório específico, a abusividade da cláusula de tolerância (extensão do prazo para entrega do imóvel), decotando este capítulo. Mantêm-se íntegros os demais capítulos do acórdão, inclusive quanto ao termo final da indenização por lucros cessantes na data da entrega das chaves (Tema 996/STJ) e demais conclusões, por se acharem conformes à jurisprudência deste Tribunal.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.815.386 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0460598-6

Número de Origem:

03071726620178240005 3071726620178240005

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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 : ADUCCI CORREIA - ESPÓLIO

ADVOGADOS : FILIPE XIMENES DE MELO MALINVERNI - SC026426

LUIZ FELIPE CASTAGNA DA SILVA - SC053186

AGRAVANTE : SKY EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : MURILO VARASQUIM - PR041918

AGRAVADO : SKY EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : MURILO VARASQUIM - PR041918

AGRAVADO : ADUCCI CORREIA - ESPÓLIO

ADVOGADOS : FILIPE XIMENES DE MELO MALINVERNI - SC026426

LUIZ FELIPE CASTAGNA DA SILVA - SC053186

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - TROCA OU PERMUTA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025