



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2845544 - MG (2025/0018746-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A  
**AGRAVANTE** : GRAN VIVER URBANISMO S/A  
**ADVOGADO** : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473  
**AGRAVADO** : VALDINEI COSTA PINTO  
**ADVOGADOS** : VINICIUS CESARIO MOUTINHO - MG175501  
BRENO DE OLIVEIRA PEREIRA - MG163378

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundamentada nas Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a revisão das conclusões fáticas e probatórias do acórdão recorrido, especialmente quanto à condenação ao pagamento de danos morais e lucros cessantes pela não entrega do imóvel no prazo contratual.

III. Razões de decidir

3. A revisão das conclusões fáticas e probatórias do acórdão recorrido não é admitida em recurso especial, conforme as Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja a devolução dos valores pagos pelo consumidor e o pagamento de indenização por danos materiais e morais.

5. A cumulação de lucros cessantes com multa contratual é possível, desde que a multa contratual não apresente equivalência com os locativos.

6. A falta de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula 282 do STF.

IV. Dispositivo e tese

7. Resultado do Julgamento: Agravo não conhecido.

### 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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do 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, 30 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira  
Relatora



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2845544 - MG (2025/0018746-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A  
**AGRAVANTE** : GRAN VIVER URBANISMO S/A  
**ADVOGADO** : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473  
**AGRAVADO** : VALDINEI COSTA PINTO  
**ADVOGADOS** : VINICIUS CESARIO MOUTINHO - MG175501  
BRENO DE OLIVEIRA PEREIRA - MG163378

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

#### **I. Caso em exame**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundamentada nas Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

#### **II. Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a revisão das conclusões fáticas e probatórias do acórdão recorrido, especialmente quanto à condenação ao pagamento de danos morais e lucros cessantes pela não entrega do imóvel no prazo contratual.

#### **III. Razões de decidir**

3. A revisão das conclusões fáticas e probatórias do acórdão recorrido não é admitida em recurso especial, conforme as Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja a devolução dos valores pagos pelo consumidor e o pagamento de indenização por danos materiais e morais.

5. A cumulação de lucros cessantes com multa contratual é possível, desde que a multa contratual não apresente equivalência com os locativos.

6. A falta de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula 282 do STF.

IV. Dispositivo e tese

7. Resultado do Julgamento: Agravo não conhecido.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial (e- STJ, fls. 965-969), fundamentada na Súmula 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento sob o argumento de que não há reexame de provas, mas tão somente a reavaliação da conclusão fática para a correta aplicação da legislação federal, especialmente quanto a condenação ao pagamento de dano moral e a lucros cessantes pela não entrega do imóvel no prazo contratual (e- STJ, fls. 973-977)

O agravante alega no mérito do recurso especial violação aos artigos 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884 do Código Civil; ao artigo 5º da Lei nº 9.514 /1997; ao artigo 25 da Lei nº 6.766/1979; ao artigo 32 da Lei nº 4.591/1964; bem como aos artigos 1º, §1º, 2º e 3º da Lei nº 13.874/2019, sustentando a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, a inobservância da relação contratual entre as partes quanto ao percentual de restituição e aos valores pactuados, a fixação indevida da devolução integral das quantias pagas, a alteração do índice de atualização monetária e dos juros de mora, a inexistência de prejuízo efetivo que justifique a condenação em lucros cessantes, a cumulação indevida de lucros cessantes com multa contratual e que o mero inadimplemento contratual não configura dano moral (e-STJ fls. 922-969). Argumenta que a questão envolve apenas a correta aplicação das normas jurídicas e precedentes aos fatos incontroversos, sem necessidade de nova análise probatória.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado (e- STJ 957 a 960), argumentando que a pretensão se fundamento no reexame de provas, o que se mostra inviável em recurso especial em virtude do que consta na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

### **VOTO**

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

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 826-845):

*EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – PRAZO DE ENTREGA – NÃO OBSERVÂNCIA – PAGAMENTOS – RESTITUIÇÃO – LUCROS CESSANTES – MULTA CONTRATUAL – DANO MORAL – CESSIONÁRIO – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.*

*- A resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente vendedor, hipótese casuística de não entrega do imóvel no prazo contratado, enseja para o promitente comprador o direito de haver do promitente vendedor a imediata restituição da integralidade das parcelas pagas.*

*- O cessionário responde solidariamente com a construtora demandada (e demais rés) pela restituição dos pagamentos ao promitente comprador, tendo em vista que firmou com a construtora um contrato de cessão de direitos creditórios, por meio do qual adquiriu os direitos de crédito vinculados ao contrato, sendo, pois, o efetivo beneficiário dos pagamentos realizados pelo promitente comprador.*

*- De acordo com o STJ, “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. Esse entendimento, inclusive, vem sendo aplicado por este Colegiado aos casos de atraso na entrega de lote não edificado”. (AgInt no Resp 1818212/SP – Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze – Terceira Turma – Dje.: 25/03/2021).*

*- O dano moral está configurado ante a paisagem jurídica de atraso injustificado na entrega do loteamento por lapso temporal considerável, apto a ensejar para o promitente comprador frustração de legítimas expectativas, devido o pagamento, em valor suficiente para reparar o prejuízo experimentado e desestimular o infrator. - Recursos conhecidos, mas negado provimento.*

Foram então opostos embargos de declaração parcialmente acolhidos, nos seguintes termos (e-STJ fls. 910):

*EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO JULGADO – SÚMULA 543, STJ – REDISCUSSÃO DA MATÉRIA – REJEIÇÃO – APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – OMISSÃO – OCORRÊNCIA – ACOLHIMENTO PARCIAL – SEM EFEITO MODIFICATIVO. POSSÍVEL NA HIPÓTESE DO ART. 1025 CPC.*

*Os embargos de declaração são cabíveis quando há omissão, obscuridade, contradição ou erro material no julgado.*

*Devem ser acolhidos os embargos de declaração se existente um dos pressupostos previstos no art. 1022 do Código de Processo Civil, ou seja, obscuridade ou contradição, omissão ou correção de erro material.*

*Reconhecida omissão parcial, tão somente quanto à aplicabilidade do código de defesa do consumidor, sem efeito modificativo, porquanto a menção da fundamentação é incapaz de alterar o resultado do julgamento. Recurso parcialmente provido, sem efeito infringente.*

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, fundamentada no atraso na entrega da obra e culpa exclusiva do promitente vendedor. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos do consumidor, sendo mantida pelo Tribunal em sede de apelação, com análise detalhada de todas as questões fáticas delineadas na instrução processual.

O agravante busca, entretanto, revisão das seguintes questões:

i) Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária.

Neste ponto, a análise dos autos indica que a corte de origem adotou entendimento perfilhado à jurisprudência desta corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula nº 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Os julgados trazidos pelo recorrente para demonstrar a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor referem-se à hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do consumidor. É firme o entendimento dessa Corte de que, configurado o **inadimplemento do devedor**, em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e

27 da Lei 9.514/1997 - norma posterior e mais específica -, afastando-se, por consequência, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Tema Repetitivo n. 1095) - grifei.

Entretanto, ao julgar o REsp 1.891.498/SP sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 1095 - "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".), a Segunda Seção desta Corte assentou expressamente que a tese ali firmada **não abarca os casos de inadimplemento da credora fiduciária, mas apenas do devedor fiduciante.**

O precedente citado não se aplica ao caso, pois o Tribunal local fundamentou a rescisão no atraso da entrega dos imóveis, de responsabilidade exclusiva da recorrente. Assim, há distinção entre os julgados apresentados e a situação analisada.

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Deste modo, deve ser mantida a decisão do Tribunal de origem e a aplicação das regras do diploma consumeirista ao caso em análise.

*ii) Percentual de restituição.*

O agravado pretende reestabelecer a cláusula contratual que prevê a retenção dos valores pagos pelo consumidor, ou alternativamente, rever o índice de retenção aplicado no julgado.

A questão, entretanto, foi analisada em sentença e revisada no acórdão recorrido, que considerou a culpa exclusiva da promitente vendedora na rescisão contratual e a abusividade da cláusula de retenção de valores.

Rever tais conclusões implica reanálise de provas e de cláusulas contratuais, o que não se admite na presente via, incidindo os óbices trazidos pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Transcrevo a fundamentação do acórdão nesse ponto para elucidar (e-STJ. fLS. 835):

*"Conforme visto, os pagamentos foram realizados pela apelada como contraprestação à aquisição do bem, ou seja, trata-se do pagamento parcelado e antecipado do próprio preço da compra. Todavia, diante da frustração da compra assiste ao Autor o direito à devolução dos valores pagos, que, na espécie, deve ser integral diante da culpa exclusiva da promitente vendedora, ora segunda apelante, e dos demais responsáveis solidários no tocante às obrigações assumidas no instrumento particular de promessa de compra e venda.*

*(...)*

*Forçoso concluir que em se tratando de contrato particular de promessa de compra e venda, cabível a declaração judicial de rescisão do ajuste quando demonstrado o inadimplemento da vendedora, com relação à conclusão das obras de infraestrutura do loteamento, a qual deverá restituir integralmente os compradores pelo adiantamento dos valores pagos. No caso em apreço, há a peculiaridade da cessão, bem como a responsabilidade da Gran Viver, persistindo a condenação de todos os réus em restituir a integralidade do valor."*

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.

Veja-se:

*DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR NA CONDIÇÃO DE CONSUMIDOR. PERCENTUAL DOS VALORES RETIDOS. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*I. Caso em exame*

*1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que aplicou a Súmula n° 83 do STJ para, conhecendo do agravo, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento sob o fundamento de que a jurisprudência do STJ permite a retenção pelo promitente comprador, na posição de consumidor, de 10% a 25% dos valores pagos quando houver rescisão do contrato por culpa do promitente comprador.*

*2. Na instância a quo, o Tribunal local concluiu pela impossibilidade de resolução do contrato com perda integral dos valores pagos,*



*determinando a devolução de 80% dos valores ao promitente comprador, mesmo após leilão extrajudicial do imóvel.*

## *II. Questão em discussão*

*3. A questão em discussão consiste em saber se: (i) é aplicável a retenção de 20% dos valores pagos pelo promitente comprador em caso de rescisão do contrato por culpa deste, considerando a realização de leilão extrajudicial do imóvel; e se (ii) a Súmula 83/STJ se aplica aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da CF/88.*

## *III. Razões de decidir*

*4. A jurisprudência do STJ permite a retenção de 10% a 25% dos valores pagos quando a rescisão do contrato ocorre por culpa do promitente comprador, sendo consentânea com a jurisprudência desta Corte a retenção de 20% fixada na origem.*

*5. A revisão do percentual de retenção fixado pelas instâncias de origem demandaria reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é inviável em sede especial, conforme a Súmula 7/STJ.*

*6. A Súmula 83/STJ aplica-se tanto aos recursos interpostos pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/88, conforme entendimento consolidado do STJ.*

## *IV. Dispositivo 7. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.097.363/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)*

Nesse julgado, esta Corte superior não apenas entendeu que é viável a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver rescisão do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, como também estabeleceu a inviabilidade de revisão do valor estabelecido pelas instâncias de origem à luz do caso concreto justamente por implicar reexame de elementos fáticoprobatórios dos autos, o que é inviável em sede especial pelo óbice da Súmula nº 7 /STJ.

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).

iii) dano material e dano moral.

Transcrevo a fundamentação do acórdão nesse ponto para elucidar (e-STJ. fLS. 842-844):

*"O quantum indenizatório deve alcançar valor tal que sirva de efeito pedagógico para o réu, entretanto, nunca deve ser fonte de enriquecimento para o autor, servindo-lhe apenas como compensação pela dor sofrida, e nem deve ser irrisório, de forma a perder seu caráter de justa composição e preventivo. Destarte, o valor de danos morais deve ser arbitrado de forma a indenizar a vítima face ao sofrimento e à angústia experimentados e de forma a desestimular a repetição do ato. Sobre a questão controvertida, em princípio, o atraso injustificado da entrega do imóvel não caracteriza dano moral por si só (in re ipsa), devendo ser levado em consideração outras circunstâncias, no caso concreto, a comprovarem o efetivo prejuízo sofrido pelos promitentes compradores, tendo o requerente o ônus da prova*

*(...)*

*Feitas tais considerações, como identificou o Juízo de origem, o atraso, injustificado e demasiado, excedeu mais de 05(cinco) anos da data de entrega original (08/2017). Neste prazo, configura-se prejuízo substancial sofrido pela parte a fim de concedê-la uma indenização por danos morais. Não se pode, portanto, concluir que o prejuízo emocional sofrido pelo Autore possa ser classificado como mero aborrecimento ou dissabor, eis que o atraso demasiado é suficiente para a justificativa de indenização por danos morais, para além da reparação por descumprimento contratual e eventuais prejuízos patrimoniais, impondo a manutenção da sentença neste aspecto."*

*(...)*

*Portanto, o dano moral está configurado ante a paisagem jurídica de atraso injustificado na entrega do loteamento, por lapso temporal considerável, apto a ensejar para o promitente comprador frustração de legítimas expectativas. Por fim, no que tange ao quantum indenizável, levando-se em consideração as peculiaridades do caso concreto, observando-se, ademais, os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e, diante dos transtornos causados pela demora na entrega de imóvel (mais de 05 anos), o montante de R\$ 8.000,00 (oito*

*mil reais) não merece redução, na medida que a lesão sofrida decorre de ato praticado por empresa imobiliária e instituição financeira, razão pela qual há de ser mantida a sentença recorrida, neste aspecto.*

Na hipótese dos autos, a postura do Tribunal de origem amolda-se às orientações jurisprudenciais desta Corte.

É firme entendimento neste Tribunal Superior que *"o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador."* (EREsp n. 1.341.138/SP, Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção Julgado em: 09/05/2018 DJe: 22/05/2018).

E, com relação aos danos morais, no Tribunal de origem foram analisadas as circunstâncias do caso concreto, as quais, na compreensão dos julgadores, demonstraram a efetiva lesão extrapatrimonial, seguindo assim o entendimento pacificado desta Corte Superior.

É o que se extrai, por exemplo, do seguinte precedente:

*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.*

Assim, tem-se que a decisão agravada está alinhada com a jurisprudência desta Corte Superior, o que mais uma vez faz incidir na espécie a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça. Aponte-se ainda que os precedentes indicados pelo recorrente não se referem a caso semelhantes e não servem para comprovar dissídio jurisprudencial.

Por fim, 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."

No sentido aqui defendido:

*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. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA N. 568 DO STJ. ESTIPULAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO 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 tocante ao prazo de entrega do empreendimento.*

*2. 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. 568 do STJ.*

*3. Tendo o Tribunal estadual assinalado que o valor da indenização a esse título será apurado em liquidação de sentença, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, não poderá a questão ser revista nesta sede excepcional, tendo em vista os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*

4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, de modo que o reexame da matéria em âmbito de recurso especial é vedado pela Súmula n. 7 desta Corte.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(AREsp n. 2.934.860/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

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.)*

iv) Cumulação dos lucros cessantes e a multa contratual.

Tem-se mais uma vez que a análise da questão envolve revisão de provas e cláusulas contratuais, o que, como já delineado, não se admite em recurso especial, incidindo óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A teor da jurisprudência desta corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025 .)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, 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. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

*(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)*

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

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, a pretensão esbarra também na reiterada 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.):

*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.)*

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a



não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

Lado outro, a conclusão do Tribunal de origem, no caso dos autos, não destoa da jurisprudência desse Tribunal, ao considerar que *"a determinação de pagamento de multa contratual é de todo legítima, pois que "[...] nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ. [...]" (R Esp 2025166/RS, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, data do julgamento 13/12/2022, D Je 16/12/2022).*"

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 quanto ao tema, a qual alinha-se ao que vem sendo decidido nesta Corte.

No mesmo sentido:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)*

*serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

*2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art.*

*932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).*

*3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.*

*4. Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)*

O acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

v) Juros de mora e atualização monetária.

A análise do teor do acórdão recorrido indica que os dispositivos tidos por violados não foram debatidos pela corte de origem.

É certo que, por força constitucional (art. 105, III, da CRFB/88), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Destarte, "a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF." (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE*

*CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 /STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DECISÃO MANTIDA.*

*(...)*

*5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).*

*6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*

*6. Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)*

Dessa forma, "para que se tenha por satisfeito o requisito do prequestionamento, "há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal" (AgInt no AREsp 1.487.935/SP, 4ª Turma, DJe 04/02/2020)." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020 , DJe de 7/5/2020.)

Bem verdade que "Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que os temas correspondentes tenham sido expressamente discutidos no Tribunal local (...)" (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Entretanto, para que se considere ocorrido o prequestionamento implícito, há de se ter presente, no caso concreto, a discussão da temática fático-jurídica que se pretende ver revisada nesta corte, não se podendo cogitar de pronunciamento inaugural a respeito do enfoque pretendido pela parte recorrente em sede especial.

Daí porque, tem-se reiterado neste colegiado que: "não basta ao cumprimento do requisito do prequestionamento a mera oposição de embargos de declaração na origem." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta corte, de modo que "Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. " (AgInt no AREsp n. 1.701.763/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 13/12/2021.)

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Deixo de majorar os honorários recursais, posto que já fixados em percentual máximo.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.845.544 / MG**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0018746-2

Número de Origem:

10000220266985006 50062593320218130686

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

### **Relator**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
S/A

AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

AGRAVADO : VALDINEI COSTA PINTO

ADVOGADOS : VINICIUS CESARIO MOUTINHO - MG175501

BRENO DE OLIVEIRA PEREIRA - MG163378

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025