



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2201774 - SP (2025/0080665-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : VINÍCIUS BORGES NAVARRO - SP376309
RUI MANUEL DA SILVA GOUVEIA - SP281517
AGRAVADO : DAVI WENDER DOS SANTOS
ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TRANSCURSO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial.
2. O Tribunal de origem concluiu pela mora da agravante na entrega das chaves do imóvel, reconhecendo o direito do agravado à indenização por lucros cessantes, com base na presunção de prejuízo pela privação do uso do bem.

II. Questão em discussão

3. Saber se a agravante pode ser eximida da responsabilidade por lucros cessantes com fundamento na teoria da exceção de contrato não cumprido, alegando inadimplemento do agravado, e se as Súmulas 5, 7, 13 e 83 do STJ e 284 do STF são aplicáveis.

III. Razões de decidir

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
5. No caso, sem esbarrar nos mencionados óbices, não há como averiguar, em recurso especial, a existência de inadimplemento contratual

do comprador, ora agravado, a fim de autorizar a retenção das chaves, assim como afastar o dever da empresa de indenizá-lo com base na exceção de contrato não cumprido.

6. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

7. "A Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP, desta relatoria, submetido ao rito dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, consistente na injusta privação do bem, a ensejar a reparação material" (AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022), e Corte local seguiu tal entendimento. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo interno não provido. *Tese de julgamento*: "1. A análise de contrato e elementos fático-probatórios é vedada em recurso especial, conforme Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 2. A fundamentação recursal deficiente atrai a incidência da Súmula n. 284/STF. 3. O prejuízo do comprador por atraso na entrega do imóvel é presumido, ensejando indenização por lucros cessantes."

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 476 e 927; CPC/2015, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25.09.2019; STJ, AgInt no AREsp 2.165.815/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Quarta Turma, julgado em 20.03.2023.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de agosto de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2201774 - SP (2025/0080665-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
RUI MANUEL DA SILVA GOUVEIA - SP281517
AGRAVADO : DAVI WENDER DOS SANTOS
ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TRANSCURSO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial.
2. O Tribunal de origem concluiu pela mora da agravante na entrega das chaves do imóvel, reconhecendo o direito do agravado à indenização por lucros cessantes, com base na presunção de prejuízo pela privação do uso do bem.

II. Questão em discussão

3. Saber se a agravante pode ser eximida da responsabilidade por lucros cessantes com fundamento na teoria da exceção de contrato não cumprido, alegando inadimplemento do agravado, e se as Súmulas 5, 7, 13 e 83 do STJ e 284 do STF são aplicáveis.

III. Razões de decidir

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
5. No caso, sem esbarrar nos mencionados óbices, não há como averiguar, em recurso especial, a existência de inadimplemento contratual

do comprador, ora agravado, a fim de autorizar a retenção das chaves, assim como afastar o dever da empresa de indenizá-lo com base na exceção de contrato não cumprido.

6. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

7. "A Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP, desta relatoria, submetido ao rito dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, consistente na injusta privação do bem, a ensejar a reparação material" (AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022), e Corte local seguiu tal entendimento. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo interno não provido. *Tese de julgamento*: "1. A análise de contrato e elementos fático-probatórios é vedada em recurso especial, conforme Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 2. A fundamentação recursal deficiente atrai a incidência da Súmula n. 284/STF. 3. O prejuízo do comprador por atraso na entrega do imóvel é presumido, ensejando indenização por lucros cessantes."

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 476 e 927; CPC/2015, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25.09.2019; STJ, AgInt no AREsp 2.165.815/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Quarta Turma, julgado em 20.03.2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 383-395) interposto contra decisão desta relatoria que não conheceu do especial (fls. 376-379).

Em suas razões, as agravantes defendem a inaplicabilidade das Súmulas n. 5, 7, 13 e 83 do STJ e 284 do STF.

No mérito, reitera as alegações de dissídio jurisprudencial e de violação dos arts. 476 e 927 do CC/2002, argumentando inexistir mora da empresa, mas sim o inadimplemento do agravado em quitar o preço do imóvel. Assim, conforme previsto no contrato, haveria justificativa para reter as chaves do bem, até a regularização das referidas pendências financeiras, e para afastar as condenações pecuniárias após a conclusão do empreendimento imobiliário.

Acrescenta ser descabido condená-la ao pagamento de lucros cessantes, ante a compra da unidade imobiliária no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, cujas diretrizes vedariam a locação do imóvel.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 376-379):

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdão do TJSP assim ementado (fl. 268):

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - AÇÃO DE RESTITUIÇÃO - Atraso na entrega da obra - Sentença de improcedência - Inconformismo do autor - Insistência de que a unidade condominial fora entrega fora do prazo de tolerância - Nulidade da cláusula que vincula a transmissão da posse do imóvel ao financiamento - Entendimento em sede de recursos repetitivos, firmado pelo STJ, Tema 996, que impede atrelar a entrega do imóvel a outro negócio jurídico - Programa casa verde e amarela - Disponibilização do imóvel ao autor que ultrapassa os 60 dias de tolerância além do prazo estimado para a entrega - Configurado o atraso, devida a indenização postulada - Lucros cessantes devidos posto que presumidos - Súmula 162, desta E. Corte - Condenação no valor equivalente a 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, nos meses em que houve atraso - Inocorrência de danos morais - Mero inadimplemento contratual - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 297-305).

Nas razões apresentadas (fls. 308-337), a recorrente alega dissídio jurisprudencial e ofensa aos arts. 476 e 927 do CC/2002, argumentando inexistir mora da empresa, mas sim o inadimplemento do recorrido quanto à quitação do saldo devedor do preço do imóvel, motivo pelo qual a unidade não foi disponibilizada. Assim, conforme previsto no contrato, haveria justificativa para reter as chaves do bem, até a regularização das referidas pendências financeiras, e para afastar as condenações pecuniárias após a conclusão do empreendimento imobiliário.

Acrescenta ser indevido condená-la a pagar indenização por lucros cessantes, visto que a parte recorrida não teria comprovado os prejuízos experimentados, além de que "o recorrido não poderá, enquanto estiver efetuando o pagamento do financiamento, locar o imóvel, já que declarou expressamente que cumpria os requisitos do Programa e teve incentivo do Governo, por estar adquirindo a unidade para sua moradia e de sua família" (fl. 332).

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 342-345).

O recurso foi admitido na origem (fls. 363-365).

É o relatório.

Decido.

O Tribunal de origem sedimentou que existiu mora da recorrente na entrega das chaves do imóvel, e não do recorrido quanto ao pagamento do saldo devedor do imóvel. Confira-se o seguinte trecho (fls. 269-272):

Narra a parte autora, em sua inicial, que “que firmou contrato de compra e venda de imóvel com a requerida, na data de 22.10.2019. O prazo previsto no contrato para entrega do imóvel era maio/2020, entretanto, o imóvel só foi entregue ao autor em fevereiro/2021, ou seja, com sete meses de atraso, fato que lhe obrigou a experimentar prejuízo tanto material quanto moral. Requereu a procedência da ação para condenar a requerida ao pagamento de 1% do valor atualizado do contrato por mês de atraso a título de taxa de fruição ou o valor de R\$ 7.000,00 a título de lucro cessante, além da quantia de R\$ 10.000,00 a título de indenização por danos morais” (fls. 169).

A ré, por sua vez, sustenta que “não há se falar em atraso na entrega do imóvel por culpa da contestante, uma vez que o autor estava inadimplente com relação ao pagamento da totalidade do preço do imóvel. O habite-se foi expedido dentro do prazo convencionado entre as partes. Conforme consta do contrato a ré teria o prazo de 60 dias úteis, após a assinatura do contrato de financiamento, para a entrega da posse do imóvel ao autor, prazo este cumprido. Não há se falar em pagamento de taxa de fruição nem de indenização por lucro cessante. Não há dano moral indenizável na espécie. Não incorre abusividade de cláusula, visto que o contrato foi livremente estipulado entre as partes.” (fls. 169/170).

Pois bem, respeitados os argumentos expostos nas razões recursais e na r. sentença, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

De início, importante frisar que não se mostra necessária a comprovação do efetivo prejuízo financeiro da autora, posto que este é presumido em hipóteses como a dos autos, em que há atraso na entrega do imóvel.

[...]

Tendo sido estabelecido prazo final para a entrega do imóvel em 31/05/2020, e ainda que válida a cláusula que prevê a tolerância do prazo de 60 dias, não pode ser adiada de forma indefinida a imissão do adquirente na posse do imóvel, sob o argumento de inadimplemento, vez que o pagamento do valor do imóvel em parte teria origem no financiamento.

E, neste ponto cabe razão a apelante sobre a aplicação do Tema 996 do STJ, máxime por se tratar na hipótese dos autos do Programa Casa Verde e Amarela (similar ao Programa minha casa minha vida) como a própria apelada indica a fls. 212, não podendo ser atrelado a entrega das chaves ao contrato de financiamento, sendo de rigor o reconhecimento da abusividade da cláusula que estipula esta condição, conforme entendimento jurisprudencial, a impossibilidade de vincular a entrega do imóvel ao contrato de outro negócio porque gera incerteza ao consumidor, devendo ser adotado o prazo da conclusão das obras para a entrega do imóvel, computando-se o período de tolerância de 60 dias, que na hipótese dos autos seria então em 30/07/2020.

[...]

Assim, como a entrega das chaves ocorreu somente em 04/02/2021, o prazo foi ultrapassado em cerca de 06 meses, desse modo, o direito à indenização pelos lucros cessantes exsurge a partir do momento em que ultrapassado o prazo de tolerância de 60 dias para a entrega do imóvel e cessa quando disponibilizadas as chaves ao comprador.

Não há como derruir tal entendimento em recurso especial, a fim de admitir a ocorrência de mora dos compradores, excluindo, desse modo, o dever das empresas de indenizá-los com base na teoria da exceção de contrato não cumprido, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse aspecto:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/1973. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

[...]

3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela recorrente quanto à possibilidade de aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.

[...]

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 908.722/MG, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 8/11/2016, DJe 16/11/2016.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RECONHECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PRESCRIÇÃO. MARCO INICIAL. ALTERAÇÃO. INVIABILIDADE. REEXAME DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONTEXTO PROBATÓRIO.

[...]

2. É inviável o provimento do especial para reconhecer a inadimplência da agravada, haja vista o disposto nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Alterar o momento em que considerados exigíveis os valores objetos da cobrança e, por consequência, o marco inicial da prescrição, exigiria o vedado reexame de provas e de interpretação de cláusulas contratuais.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 979.162/RS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 24/2/2017.)

A recorrente defendeu que seria descabido condená-la aos lucros cessantes, ante a falta de provas dos juízos do comprador.

Para justificar tal tese, invocou os arts. 476 e 927 do CC/2002, os quais, todavia, não apresentam o alcance normativo pretendido, porque não tratam especificamente dos lucros cessantes.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284/STF.

Nesse aspecto: AgInt no AgInt no AREsp n. 984.530/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/9/2017, DJe 20/10/2017, e AgInt no REsp n. 1.505.441/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 2/8/2017.

Ademais, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data

da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

No caso, a Justiça de origem condenou a recorrente ao pagamento de lucros cessantes, ante a presunção dos prejuízos do adquirente por causa do atraso na entrega do imóvel (fls. 273-274).

Dessa maneira, incide a Súmula n. 83/STJ no ponto, aplicável a recursos interpostos com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige, além da indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais a recorrente não se desincumbiu.

Registre-se, por fim, que "a divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial" (Súmula n. 13/STJ).

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Como destacado, o Tribunal de origem concluiu pela existência de inadimplemento contratual da agravante na entrega dos imóveis, motivo por que reputou caracterizado o dever de indenizar a parte agravada (fls. 269-272).

Para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão de descaracterizar a mora da empresa devido à existência de inadimplemento contratual do adquirente, ora agravado, com fundamento na exceção de contrato não cumprido e, por conseguinte, excluir sua responsabilidade civil, seria necessária a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que é obstado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por outro lado, considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

Os arts. 476 e 927 do CC/2002 não têm alcance normativo para amparar o requerimento de exclusão dos lucros cessantes com base no atraso na entrega da obra, porque não tratam especificamente da referida verba indenizatória.

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

Ademais, "a Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP, desta relatoria, submetido ao rito dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, consistente na injusta privação do bem, a ensejar a reparação material" (AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955

/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022), e a Corte local seguiu tal orientação (cf. fls. 273-274). Inafastável, portanto, a Súmula n. 83/STJ.

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ARTIGO 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. REVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. ADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração.

[...]

4. "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 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe de 27/09/2019).

5. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. Precedentes.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.057.346/RO, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF E DA CONSTRUTORA. TAXA DE OBRA. ILEGITIMIDADE DA COBRANÇA. PENALIDADES DECORRENTES DA MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL EXPRESSA. PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA E EQUILÍBRIO CONTRATUAL. INVERSÃO DE DISPOSIÇÃO CONTRATUAL. PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. PRETENSÃO RECURSAL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "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 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019).

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.592.087/RN, relator MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 489 DO CPC /2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO

STF. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TRANSCURSO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

3. "A Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.729.593/SP, desta relatoria, submetido ao rito dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é presumido o prejuízo do comprador, consistente na injusta privação do bem, a ensejar a reparação material" (AgInt no AgInt no REsp n. 1.830.955/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022).

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

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.165.815/DF, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 20/3/2023, DJe de 24/3/2023.)

Sobre o dissídio jurisprudencial, constatou-se a inaptidão das razões recursais (Súmula n. 284/STF), visto que a parte não indicou com clareza os dispositivos legais objeto da interpretação divergente. Além disso, não realizou o adequado cotejo analítico, com a indicação de circunstâncias que assemelhem e identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC /2015), uma vez que seus argumentos limitaram-se à transcrição das ementas dos julgados considerados divergentes, o que não basta (fls. 329 e 333-334).

Nesse contexto:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Ausência de comprovação do alegado dissídio jurisprudencial, nos termos dos artigos 1.029, CPC/15 e 255 do RISTJ. Além de a parte recorrente não haver indicado, de maneira clara e expressa, os dispositivos de lei objeto de interpretação divergente pelo Tribunal de origem, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 284/STF, também não realizou o necessário cotejo analítico dos arestos apontados como dissonantes, sendo certo que a mera transcrição de ementas não se revela suficiente para a consecução de tal finalidade.

[...]

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.796.925/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/5/2019, DJe 4/6/2019.)

Ainda que assim não fosse:

(i) "a incidência do Enunciado 284/STF em relação à matéria de fundo prejudica a análise do dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema, tendo em vista a impossibilidade de modificar a conclusão do acórdão recorrido, ainda que acolhida a

interpretação do julgado confrontado favorável à pretensão recursal" (AgInt no REsp n. 1.773.833/ES, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021);

(ii) "a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018); e

(iii) "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).

Ademais, no especial (fl. 328), a parte recorrente citou precedentes do TJSP sobre a matéria controvertida. Por essa razão, aplicou-se a Súmula n. 13/STJ ao caso em apreço.

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AglInt no REsp 2.201.774 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0080665-0

Número de Origem:

10283599220228260576

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : VINÍCIUS BORGES NAVARRO - SP376309

RUI MANUEL DA SILVA GOUVEIA - SP281517

RECORRIDO : DAVI WENDER DOS SANTOS

ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : VINÍCIUS BORGES NAVARRO - SP376309

RUI MANUEL DA SILVA GOUVEIA - SP281517

AGRAVADO : DAVI WENDER DOS SANTOS

ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de agosto de 2025