



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3025559 - SC
(2025/0314178-7)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **NICOLAU APOSTOLO PITSICA - SC000735**
 MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550
 ANSELMO CERELLO - SC031519
 LUIZ CARLOS FREYESLEBEN - SC036587
AGRAVADO : **DAVI AUGUSTO SILVEIRA DOS SANTOS LIMA**
AGRAVADO : **MARIA LUIZA TREMEL DE FARIA LIMA**
ADVOGADO : **ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA - SC030047**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. AFRONTA AOS ARTIGOS 196 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.COMPRAS E VENDAS DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta aos artigos 196 e 927 do Código Civil não foi objeto de debate na Corte de origem, a despeito da provocação dos embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do CPC, para que se possibilite a verificação da existência de negativa de prestação jurisdicional, que, uma vez constatada, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3025559 - SC(2025/0314178-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **NICOLAU APOSTOLO PITSICA - SC000735**
 MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550
 ANSELMO CERELLO - SC031519
 LUIZ CARLOS FREYESLEBEN - SC036587
AGRAVADO : **DAVI AUGUSTO SILVEIRA DOS SANTOS LIMA**
AGRAVADO : **MARIA LUIZA TREMEL DE FARIA LIMA**
ADVOGADO : **ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA - SC030047**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. AFRONTA AOS ARTIGOS 196 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta aos artigos 196 e 927 do Código Civil não foi objeto de debate na Corte de origem, a despeito da provocação dos embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do CPC, para que se possibilite a verificação da existência de negativa de prestação jurisdicional, que, uma vez constatada, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial, sob o fundamento de ausência de prequestionamento e de o acórdão estadual encontrar-se de acordo com a jurisprudência do STJ.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante defende o prequestionamento dos dispositivos legais apontados como violados, bem como ser imprescindível a comprovação efetiva do prejuízo do comprador para o recebimento dos lucros cessantes.

Foi apresentada impugnação às fls. 1647-1648.

É o relatório.

VOTO

As razões do agravo interno não comportam acolhimento.

No que toca à tese de violação aos artigos 196 e 927 do Código Civil, observo, de fato, que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do tema, a despeito da oposição dos embargos de declaração, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial nesse aspecto, diante da falta de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/ STJ.

Ademais, admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que, no mesmo recurso, seja indicada violação do art. 1.022 do CPC, para que se possibilite a verificação da existência de negativa de prestação jurisdicional, que, uma vez constatada, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei. Na espécie, porém, a agravante não alegou violação do art. 1.022 do CPC. Vide, nesse sentido, o AgInt no REsp n. 1.884.543/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

[...]

3. Quanto à alegação de preclusão para discussão do valor da causa, a ausência de enfrentamento da matéria inserta no dispositivo apontado como violado pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF para ambas as alíneas.

3.1. Nas razões do especial deixou a parte recorrente de apontar eventual violação do artigo 1.022 do CPC/15, quanto a matéria, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema.

4. Agravo interno parcialmente provido para reconsiderar, em parte, a decisão agravada para, de plano, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial, com acréscimo de fundamentação.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.696.501/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO, NA ORIGEM. OFENSA AO ART. 525, § 4º, DO CPC/2015. INADMISSIBILIDADE DA IMPUGNAÇÃO APRESENTADA PELO EXECUTADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO(SÚMULA 211/STJ). CORREÇÃO DOS CÁLCULOS DA EXECUÇÃO. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, "[e]ventuais inexatidões ou erros nos cálculos apresentados para o cumprimento de sentença não estão sujeitos à

preclusão, sendo possível ao magistrado, inclusive, encaminhar os autos à contadoria, de ofício, para apurar a sua conformidade com o título em execução" (AgInt no AREsp 2.514.617/PB, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024).

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.609.324/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 6/12/2024.)

No que tange aos lucros cessantes, entendeu o Tribunal local que seriam presumidos, dispensando prova do que se deixou de auferir.

Em que pesem as alegações da agravante, o acórdão não merece reparos no ponto, haja vista que, efetivamente, em controvérsias como a presente, os lucros cessantes são presumidos por decorrerem da inerente impossibilidade de fruição do bem por parte do promitente comprador, gerada pela mora injustificada da promitente vendedora na disponibilização do bem.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 543 DO STJ. ARTIGOS 475 C/C 182, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com perdas e danos em razão do atraso indevido na entrega do imóvel pela construtora.

2. De acordo com a regra do art. 475 do Código Civil, se o credor opta por pleitear o cumprimento da obrigação, terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), sendo colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento). Neste caso, os lucros cessantes são presumidos, porque o comprador ficou privado do uso e fruição do imóvel, para moradia própria ou obtenção de renda durante o período de atraso.

3. Diversamente, se o credor, com base no mesmo dispositivo legal, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abrangendo também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

4. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

5. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp n. 1.881.482/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/2/2024, DJe de 2/5/2024.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA CONDENAÇÃO NOS TERMOS DO CONTRATO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedente.

2. Havendo cláusula contratual expressa, a correção monetária e os juros a serem utilizados para atualizar o valor da condenação imposta em virtude do descumprimento de contrato de compra e venda de imóvel devem observar os termos do referido contrato, não incidindo, no caso, o art. 406 do CC.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.205.804/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 24/11/2023.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.025.559 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0314178-7

Número de Origem:
03127023120168240023 3127023120168240023

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : NICOLAU APOSTOLO PITSICA - SC000735

MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550

ANSELMO CERELLO - SC031519

LUIZ CARLOS FREYESLEBEN - SC036587

AGRAVADO : DAVI AUGUSTO SILVEIRA DOS SANTOS LIMA

AGRAVADO : MARIA LUIZA TREMEL DE FARIA LIMA

ADVOGADO : ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA - SC030047

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : NICOLAU APOSTOLO PITSICA - SC000735

MAURÍCIO NATAL SPILERE - SC034550

ANSELMO CERELLO - SC031519

LUIZ CARLOS FREYESLEBEN - SC036587

AGRAVADO : DAVI AUGUSTO SILVEIRA DOS SANTOS LIMA

AGRAVADO : MARIA LUIZA TREMEL DE FARIA LIMA

ADVOGADO : ARTUR FILOMENO PEREIRA OLIVEIRA - SC030047

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026