SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3224497 - BA (2026/0131826-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	L R L ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA	:	ELIEGE SANTOS DE JESUS MATOS - BA077790
AGRAVADO	:	LILIA MARIA FARIA WALL BARBOSA DE CARVALHO
ADVOGADOS	:	SAULO DANIEL DE SANTANA LOPES - BA029960
		RICARDO JULIO COSTA OLIVEIRA - BA025775
		CAMILA VELOSO DE ANDRADE VALOIS - BA036196

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. SÚMULAS N. 284/STF, 7/STJ E 83/STJ. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por incidência dos óbices das Súmulas n. 284/STF, 7/STJ e 83/STJ.

2. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, fundada em atraso na entrega de loja comercial adquirida à vista e vinculada a contrato de POOL de locação, com pedidos de rescisão, devolução integral, lucros cessantes e danos morais.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão quanto à distinção entre mora e resolução contratual e à necessidade de prova efetiva dos lucros cessantes; (ii) saber se o exame da alegada violação aos arts. 402 e 403 do Código Civil demanda reexame do acervo fático-probatório; (iii) e saber se incide a

Documento eletrônico VDA60452310 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 29/09/2026 14:11:32
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 5c579bb8-148f-4ddf-ad25-e9c00c31c058

Súmula n. 83/STJ diante da conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ sobre presunção de lucros cessantes em atraso na entrega de imóvel e devolução integral dos valores.

III. Razões de decidir

4. Em que pese a não incidência do óbice da Súmula n. 284/STF em relação à alegada ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC, o acórdão de origem enfrentou expressamente a tese dos lucros cessantes em tópico próprio, afastando-se a negativa de prestação jurisdicional.

5. Quanto ao óbice da Súmula n. 7/STJ, não basta arguir que o acolhimento da pretensão recursal consubstanciada na alegada violação aos artigos 402 e 403 do CC não implicaria modificação das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias, sem cumprir o ônus processual de estabelecer quais premissas fáticas do acórdão recorrido seriam suficientes à análise da pretensão recursal. A impugnação ao óbice da Súmula n. 7/STJ exige estrutura argumentativa específica, com indicação das premissas fáticas admitidas pelo Tribunal de origem, da qualificação jurídica a elas atribuída e da apreciação jurídica que deveria ter sido conferida, demonstrando que a análise pretendida se limita à requalificação jurídica dos fatos já fixados.

6. Em relação ao óbice da Súmula n. 83/STJ, a parte agravante não indicou precedente superveniente ao invocado pela decisão agravada. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a adequada impugnação ao óbice da Súmula n. 83/STJ exige que a parte recorrente colacione precedentes do Superior Tribunal de Justiça a seu favor, contemporâneos ou supervenientes, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame.

7. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, porquanto os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea "a" obstam a apreciação pela alínea "c".

IV. Dispositivo

8. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA60452310 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 29/09/2026 14:11:32
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 5c579bb8-148f-4ddf-ad25-e9c00c31c058

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA60452310 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 29/09/2026 14:11:32
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 5c579bb8-148f-4ddf-ad25-e9c00c31c058

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3224497 - BA (2026/0131826-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	L R L ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA	:	ELIEGE SANTOS DE JESUS MATOS - BA077790
AGRAVADO	:	LILIA MARIA FARIA WALL BARBOSA DE CARVALHO
ADVOGADOS	:	SAULO DANIEL DE SANTANA LOPES - BA029960
		RICARDO JULIO COSTA OLIVEIRA - BA025775
		CAMILA VELOSO DE ANDRADE VALOIS - BA036196

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. SÚMULAS N. 284/STF, 7/STJ E 83/STJ. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por incidência dos óbices das Súmulas n. 284/STF, 7/STJ e 83/STJ.

2. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, fundada em atraso na entrega de loja comercial adquirida à vista e vinculada a contrato de POOL de locação, com pedidos de rescisão, devolução integral, lucros cessantes e danos morais.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão quanto à distinção entre mora e resolução contratual e à necessidade de prova efetiva dos lucros cessantes; (ii) saber se o exame da alegada violação aos arts. 402 e 403 do Código Civil demanda reexame do acervo fático-probatório; (iii) e saber se incide a Súmula n. 83/STJ diante da conformidade do acórdão recorrido

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

com a jurisprudência do STJ sobre presunção de lucros cessantes em atraso na entrega de imóvel e devolução integral dos valores.

III. Razões de decidir

4. Em que pese a não incidência do óbice da Súmula n. 284/STF em relação à alegada ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC, o acórdão de origem enfrentou expressamente a tese dos lucros cessantes em tópico próprio, afastando-se a negativa de prestação jurisdicional.

5. Quanto ao óbice da Súmula n. 7/STJ, não basta arguir que o acolhimento da pretensão recursal consubstanciada na alegada violação aos artigos 402 e 403 do CC não implicaria modificação das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias, sem cumprir o ônus processual de estabelecer quais premissas fáticas do acórdão recorrido seriam suficientes à análise da pretensão recursal. A impugnação ao óbice da Súmula n. 7/STJ exige estrutura argumentativa específica, com indicação das premissas fáticas admitidas pelo Tribunal de origem, da qualificação jurídica a elas atribuída e da apreciação jurídica que deveria ter sido conferida, demonstrando que a análise pretendida se limita à requalificação jurídica dos fatos já fixados.

6. Em relação ao óbice da Súmula n. 83/STJ, a parte agravante não indicou precedente superveniente ao invocado pela decisão agravada. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a adequada impugnação ao óbice da Súmula n. 83/STJ exige que a parte recorrente colacione precedentes do Superior Tribunal de Justiça a seu favor, contemporâneos ou supervenientes, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame.

7. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, porquanto os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea "a" obstam a apreciação pela alínea "c".

IV. Dispositivo

8. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por contra decisão de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 284/STF, 7/STJ e 83/STJ.

Segundo a parte agravante, o óbice da Súmula n. 284/STF não se aplica ao caso, uma vez que o ponto alegadamente omisso teria sido claramente delimitado

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

no recurso especial: "claramente delimitada: a jurisprudência que presume lucros cessantes em razão da privação temporária do uso do imóvel pode ser aplicada quando o comprador não pretende mais receber o bem e escolheu a resolução do contrato, com restituição integral dos valores desembolsados?" O Tribunal de origem teria se limitado a reiterar que a mora na entrega do imóvel comercial autorizaria a presunção de prejuízo, sem responder se essa mesma presunção subsiste quando a adquirente escolhe a resolução do contrato, obtém a restituição integral dos valores pagos e deixa definitivamente de pretender o recebimento e a exploração econômica do imóvel.

Além disso, a agravante argumenta que a aplicação da Súmula n. 7/STJ pressupõe que o julgamento do recurso dependa da modificação das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias, o que não se verificaria no presente caso.

Em relação ao óbice da Súmula n. 83/STJ, argumenta que, embora não ignore o precedente invocado, o AREsp nº 2.962.445/CE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/09/2025, no qual se admitiu a presunção dos lucros cessantes em ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de sala comercial decorrente do atraso na entrega da obra, a Quarta Turma, também integrante da Segunda Seção, possui julgados colegiados em sentido expressamente contrário. Menciona, a propósito, o AgInt no REsp nº 1.881.482/SP, no qual a Quarta Turma distinguiu expressamente duas situações jurídicas: a mora contratual, na qual o comprador mantém o contrato e continua aguardando a entrega do imóvel; e a resolução contratual, na qual o adquirente opta pela extinção do vínculo e pela restituição integral dos valores pagos.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

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

A decisão agravada se fundamentou nos seguintes termos:

> *Trata-se de agravo interposto por LRL Engenharia Ltda. contra decisão que não admitiu recurso especial manejado contra acórdão assim ementado (fls. 377-379):*

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. I. Caso em exame Trata-se de Apelação Cível interposta por construtora em face de sentença que, em ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, julgou procedentes os pedidos da adquirente de imóvel comercial, declarando a rescisão do contrato de compra e venda por atraso na entrega, e condenando a Apelante à restituição integral dos valores pagos, ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais. A Apelante arguiu preliminares de gratuidade da justiça, juntada de documentos e inovação recursal, chamamento ao processo e suspensão do processo, e no mérito, buscou afastar o atraso na entrega do imóvel e as condenações por danos morais e lucros cessantes.

III. Razões de decidir A gratuidade da justiça foi concedida à pessoa jurídica Apelante, pois foram apresentados documentos que demonstram sua incapacidade financeira de arcar com as custas processuais, incluindo comprovante de situação cadastral "INAPTA" do CNPJ e demonstrações contábeis. Foi indeferida a juntada de documentos em fase recursal e desconsideradas as alegações dela dependentes, uma vez que a Apelante foi revel na primeira instância, não justificou a apresentação extemporânea dos documentos e as questões levantadas configuram inovação recursal e preclusão. O pedido de chamamento ao processo da DESENBAHIA e da Alex Elena Ltda. foi rejeitado, por ser medida de intervenção de terceiros de aplicação restrita, não se enquadrando nas hipóteses legais do art. 130 do CPC, e por ter sido formulado intempestivamente, após a preclusão. A solicitação de suspensão do processo foi indeferida, pois não houve concordância da Apelada, o processo se encontra em estágio avançado, e a inércia da Apelante em buscar composição em momento oportuno demonstra falta de boa-fé processual. O atraso na entrega do imóvel, superior ao prazo de tolerância, foi reconhecido como grave inadimplemento contratual por culpa exclusiva da Apelante, justificando a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos, conforme entendimento consolidado do STJ. O atraso significativo na entrega de imóvel (previsão de entrega em 2015), adquirido com pagamento à vista para geração de renda (pool), ultrapassa o mero dissabor e configura dano moral indenizável, sendo o valor de R$ 20.000,00 fixado em consonância com a jurisprudência e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. O atraso na entrega de imóvel com finalidade comercial gera presunção de lucros cessantes, sendo adequado o parâmetro de 1% do valor atualizado do imóvel por mês, em face da inércia da Apelante em apresentar o balanço contábil que permitiria apuração baseada no contrato de POOL.

IV. Dispositivo e tese Recurso conhecido e, no mérito, desprovido, mantendo-se integralmente a sentença de primeiro grau. Tese de julgamento: "1. A pessoa jurídica faz jus ao benefício da justiça gratuita mediante comprovação de hipossuficiência, que pode ser corroborada pelo status de "inapta" do CNPJ aliado a outros documentos contábeis." "2. A revelia na fase de conhecimento impede a juntada de documentos novos em fase recursal e configura inovação, salvo justificativa plausível para sua apresentação extemporânea."

"3. O chamamento ao processo é instituto de aplicação restrita, taxativamente previsto no CPC, e deve ser requerido na

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

contestação, sob pena de preclusão." "4. A suspensão do processo por convenção das partes depende da manifestação de interesse de ambas, não se justificando quando há inércia da parte requerente em buscar composição em momento oportuno e o processo encontra-se em estágio avançado." "5. O atraso injustificado e significativo na entrega de imóvel por culpa da construtora autoriza a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos pelo comprador." "6. O atraso prolongado na entrega de imóvel, especialmente quando destinado à geração de renda, configura dano moral indenizável, por frustrar a legítima expectativa do adquirente e gerar angústia e insegurança." "7. O atraso na entrega de imóvel com finalidade comercial gera presunção de lucros cessantes, sendo cabível a fixação de indenização com base em percentual sobre o valor atualizado do imóvel na ausência de comprovação de outros parâmetros mais precisos." Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 85, § 11; 130; 131; 313, II; 344; 435. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 481. STJ, Súmula 543.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 423-425).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou os arts. 402 e 403 do Código Civil; e os arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.

Alega negativa de prestação jurisdicional, com ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao sustentar omissão no enfrentamento da distinção entre mora e resolução contratual e da necessidade de prova efetiva dos lucros cessantes, capazes de infirmar a conclusão adotada. Aponta prequestionamento ficto.

Aponta violação dos arts. 402 e 403 do Código Civil, defendendo que, em cenário de rescisão contratual com retorno ao status quo ante, não cabe a presunção de lucros cessantes, exigindo demonstração concreta de prejuízo, sob pena de incompatibilidade com a natureza da resolução.

Sustenta divergência jurisprudencial com precedentes da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça que afastam a presunção de lucros cessantes em hipóteses de resolução contratual, apontando a necessidade de prova efetiva do prejuízo e a distinção entre interesse contratual positivo e negativo.

Nas contrarrazões de fls. 459-471, a recorrida sustenta a incidência da Súmula 7/STJ, a inexistência de negativa de prestação jurisdicional e a deficiência do cotejo analítico, requerendo o não conhecimento do recurso especial e, subsidiariamente, sua manutenção pelos fundamentos do acórdão.

A não admissão do recurso na origem ensejou a interposição do presente agravo.

Apresentada contraminuta às fls. 507-510.

Assim delimitada a questão, satisfeitos os requisitos de admissibilidade do agravo, dele conheço, passando à análise do recurso especial.

Originariamente, trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais proposta por Lília Maria Faria Wall Barbosa de Carvalho em face de LRL Engenharia Ltda., em razão de atraso superior a dois anos na entrega da loja comercial nº 127, tipo

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

K, no Shopping Busca Vida, adquirida à vista e vinculada a contrato de POOL de locação. A autora requereu rescisão com devolução integral dos valores, lucros cessantes e danos morais.

A sentença julgou procedentes os pedidos para declarar a rescisão, determinar a restituição integral, fixar danos morais em R$ 20.000,00 e condenar ao pagamento de lucros cessantes em 1% do valor atualizado do imóvel por mês, desde dezembro de 2015, além de custas e honorários.

O Tribunal de Justiça da Bahia manteve integralmente a sentença, após rejeitar preliminares de juntada de documentos, inovação recursal, chamamento ao processo e suspensão. No mérito, reconheceu o atraso injustificado, a finalidade comercial e a presunção de lucros cessantes com parâmetro de 1% ao mês, destacando a inércia da apelante em apresentar o balanço contábil para apuração pelo POOL, e confirmou os danos morais em R$ 20.000,00.

Feito esse breve retrospecto, observo que no que tange à alegada violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022 do CPC, verifica-se que a parte recorrente se limitou a alegar, genericamente, ofensa aos referidos dispositivos legais, sem explicitar os pontos em que o acordão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro, ou delimitar como a tese omitida seria capaz de, em tese, alterar a conclusão do julgado.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. DISCUSSÃO ACERCA DA IMPENHORABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO ADEQUADA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. DESTINATÁRIO DAS PROVAS. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE EM RAZÃO DO VALOR. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVOS DOS DISPOSITIVOS LEGAIS ARROLADOS. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ.*
>
> *1. Cinge-se a controvérsia em decidir se o acórdão, que concluiu ser o imóvel bem de família, padece de omissão quanto aos requisitos da impenhorabilidade e deficiência de fundamentação.*
>
> *2.* ***Não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acordão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro. Incidência do óbice da Súmula n. 284/STF.***
>
> *3. Na hipótese, o acórdão hostilizado não incorreu em nenhum dos vícios listados no artigo 489 do Código de Processo Civil, na medida em que dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos presentes autos.*
>
> *4. O Tribunal analisou as provas dos autos que entendeu pertinentes ao caso. É cediço que o juiz, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ao deslinde da controvérsia, o que ocorreu no caso dos autos, em obediência aos ditames dos arts. 369 e 371 do CPC. Afastar as conclusões exaradas no acórdão, a fim de reconhecer que o imóvel em*

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

discussão não é bem de família, demandaria o reexame das provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.

6. Na petição de tutela provisória, o requerente não logrou demonstrar o periculum in mora, requisito essencial para a concessão de tutela provisória.

7. A ausência do periculum in mora basta para o indeferimento do pedido, sendo, portanto, desnecessário apreciar a questão sob a ótica do fumus boni juris, que deve se fazer presente cumulativamente" (AgInt na AR n. 7.296/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 29/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 2.225.712/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. SERVIDOR PÚBLICO. VÍCIOS NA DECISÃO RECORRIDA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AÇÃO RESCISÓRIA. QUESTÃO NÃO NÃO SUSCITADA NA DEMANDA ORIGINÁRIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. ***No que tange à alegada violação ao artigo 489 do CPC/2015, verifica-se que as razões de recorrer são genéricas, na medida em que limitam-se a afirmar que o acórdão a quo foi omisso, sem contudo opor os necessários embargos de declaração para delimitar como a tese omitida é fundamental à conclusão do julgado e, se examinada, como levaria à sua anulação ou reforma. Trata-se de deficiência na fundamentação, caso em que se aplica, por analogia, o disposto na Súmula 284/STF, in verbis: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".***

2. Ainda que não se exija que a lei tenha sido invocada no processo originário, tendo em vista que o requisito do prequestionamento não se aplica em sede de ação rescisória, mostra-se inviável o pedido de rescisão, com base no art. 485, V, do CPC, fundado em suposta violação a disposição de lei, quando a questão aduzida na ação rescisória não foi tratada em nenhum momento em tal processo. (AgRg na AR n. 4.741/SC, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 23/10/2013, DJe de 6/11/2013.)

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.091.972/MA, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 13/6/2024.)

De outra sorte, o acórdão recorrido fundamentou pela manutenção da sentença considerando que não houve a entrega do imóvel,

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias, bem como a revelia da recorrente na fase de conhecimento (fls. 384).

Além disso, o acórdão aplicou ao caso a Súmula 543 do STJ, que prevê que a rescisão contratual por culpa da construtora enseja a devolução integral dos valores pagos.

Em que pese a deficiência da petição de embargos de declaração no tocante à tese alegada no Recruso Especial, o fato é que o acórdão recorrido entendeu pela mora injustificável do recorrente, suficiente à rescisão contratual por culpa da construtora, do que se conclui que a questão, dita omissão, foi enfrenteada adequadamente pelo Tribunal a quo.

Portanto, inviável o conhecimento da insurgência recursal quanto à alegada deficiência da prestação jurisdicional.

Ademais, em relação à alegada violação ao(s) art(s). 402 e 403, do Código Civil, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula n. 7/STJ, que estabelece que a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

De fato, presente a função uniformizadora do recurso especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância. Diante disso, é reiterada a jurisprudência no sentido de que o reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

No presente caso, o Tribunal de origem estabeleceu a seguinte premissa fática (fls. 384-386):

> *Conforme já analisado nas preliminares, a tese de culpa exclusiva de terceiros é inovatória, não comprovada e não exime a apelante de sua responsabilidade contratual perante a Apelada. O contrato estabelecia a data de conclusão da obra para 20 de dezembro de 2015, com um prazo de tolerância de 180 dias. Mesmo após o decurso desse período, que findaria em junho de 2016, a obra não foi entregue. A revelia da Apelante reforça a veracidade dos fatos alegados na inicial, conforme o artigo 344 do CPC.A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o atraso na entrega de imóvel por culpa exclusiva da construtora autoriza a rescisão do contrato e a devolução integral e imediata dos valores pagos pelo comprador (Súmula 543 do STJ). Eventuais entraves administrativos, escassez de mão de obra ou outros problemas relacionados ao empreendimento configuram risco do negócio e não podem ser repassados ao consumidor. Desse modo, a sentença que declarou a rescisão contratual e determinou a restituição integral dos valores pagos pela Apelada está em consonância com a legislação e a jurisprudência, devendo ser mantida. [...]A Apelante alegou a inexistência de lucros cessantes, sustentando que, por se tratar de empreendimento em construção que não foi entregue, havia apenas expectativa de negócio e não lucros apurados. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que o atraso na entrega de imóvel, inclusive com finalidade comercial, gera a presunção de lucros cessantes, sendo desnecessária a comprovação efetiva do prejuízo. É*

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

razoável presumir que o adquirente deixou de auferir renda que obteria com a exploração econômica do bem. No caso em questão, essa presunção é ainda mais forte, pois a loja comercial foi adquirida com a finalidade expressa de geração de renda, e havia um contrato de POOL que garantiria à Apelada participação nos lucros do empreendimento,independentemente da locação específica de sua unidade. Apesar de intimada para apresentar o balanço contábil do Shopping Busca Vida, o que permitiria a apuração dos lucros cessantes com base no contrato de POOL, a Apelante permaneceu inerte. Diante dessa omissão, a utilização do parâmetro subsidiário de 1% do valor atualizado do imóvel por mês, adotado pela sentença, mostra-se adequado e em consonância com a jurisprudência em casos análogos de imóveis comerciais. Assim, a condenação por lucros cessantes, nos termos fixados pela sentença, deve ser mantida.

Assim, 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.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. RESPONSABILIDADE POR DESPESAS DE IPTU E CONDOMÍNIO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA DE VÍCIOS NA DECISÃO EMBARGADA. EMBARGOS REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento a agravo interno manejado contra decisão que, em juízo de reconsideração, conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial. A parte embargante alegou omissão quanto à análise de matérias amplamente debatidas nas instâncias ordinárias, tais como a responsabilidade pela comissão de corretagem, a indenização por atraso na entrega das chaves, e a ocorrência de prescrição.

Sustentou o prequestionamento implícito dos artigos 884 e 944 do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se o acórdão embargado é omisso quanto à análise: (i) do prequestionamento dos artigos 884 e 944 do Código Civil; (ii) da responsabilidade pela devolução da comissão de corretagem; (iii) da culpa pelo atraso na entrega das chaves; (iv) da incidência de prescrição da pretensão dos autores; e (v) da responsabilidade pelas despesas de condomínio e IPTU antes da entrega do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração, conforme art. 1.022 do CPC, destinam-se exclusivamente a suprir obscuridade, contradição,

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

omissão ou erro material na decisão judicial, não se prestando à rediscussão do mérito.

4. Não se verifica omissão quanto ao prequestionamento dos artigos 884 e 944 do Código Civil, pois a decisão expressamente reconheceu a ausência de pronunciamento do Tribunal de origem sobre tais dispositivos, aplicando corretamente a Súmula 282/STF.

5. A responsabilidade das rés pela devolução da comissão de corretagem foi analisada com base na jurisprudência do STJ, segundo a qual os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente.

A revisão dessa conclusão exigiria reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

6. A questão do atraso na entrega das chaves foi enfrentada e decidida à luz do conjunto fático-probatório e do entendimento consolidado do STJ, que presume os lucros cessantes quando há mora na entrega do imóvel imputável à vendedora. A pretensão de rediscussão implica revolvimento de provas, o que é vedado em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ). (grifei)

7. Quanto à prescrição, a decisão embargada apontou que o prazo iniciou-se apenas após o último pagamento realizado em 14/05/2014, afastando corretamente a alegação de decadência conforme precedentes do STJ sobre o termo inicial do prazo prescricional.

8. A responsabilidade da vendedora pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais até a entrega das chaves foi reconhecida de forma expressa com base em jurisprudência pacífica desta Corte, inexistindo qualquer omissão no ponto.

9. A simples insatisfação da parte com os fundamentos adotados não configura omissão, especialmente quando a decisão impugnada enfrenta, de forma suficiente e motivada, todas as teses jurídicas relevantes.

IV. DISPOSITIVO

10. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.376.830/PR, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Outrossim, em relação à alegada violação ao(s) art(s). 402 e 403, do Código Civil, a análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Quanto ao tema, esta Corte Superior vem se manifestando da seguinte forma:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (sala comercial) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ, em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

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

4. Não existe vedação à cumulação de lucros cessantes com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de naturezas diversas: enquanto os primeiros têm por escopo reparar a parte lesada pelo prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.

5. 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, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, negando-lhe provimento.

(AREsp n. 2.962.445/CE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Assim, o recurso não merece conhecimento no ponto.

Por fim, incidentes os óbices apontados acima quanto à pretensão recursal aduzida sob o prisma da alínea "a" do permissivo constitucional, resta prejudicada a análise da mesma pretensão pela alínea "c".

Nesse sentido:

PREVIDENCIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE BENEFÍCIO. TETOS DAS EMENDAS CONSTITUCIONAIS 20/98 E 41/03. FORMA DE CÁLCULO. COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE. CÁLCULO DO BENEFÍCIO. MOMENTO DA APLICAÇÃO. QUESTÃO DIRIMIDA SOB ENFOQUE EMINENTEMENTE CONSTITUCIONAL. USURPAÇÃO DA COMPETÊNCIA DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

1. O Tribunal de origem fundamentou a decisão com base no acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal, em repercussão geral, no RE 564.354/SE, razão pela qual descabe ao STJ se manifestar sobre a controvérsia recursal, sob pena de invadir a competência do STF.

2. Assim, considerando que a tese recursal diz respeito à matéria analisada na origem à luz de fundamento constitucional, o con hecimento da matéria envolve, obrigatoriamente, o enfrentamento de matéria constitucional, inviável em recurso especial, sob pena de usurpação da competência do STF prevista no art. 102 da CRFB/88.

3. ***Resta prejudicada a análise da alegada existência de divergência jurisprudencial, pela alínea "c" do permissivo constitucional, considerando o não conhecimento do recurso especial pela alínea "a".***

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.079.972/RS, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMA N. 988 DO STJ. TAXATIVIDADE MITIGADA DO ART. 1.015 DO CPC. URGÊNCIA E REEXAME DE PROVAS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do recurso especial por aplicação da Súmula n. 284 do STF.

2. A controvérsia envolve embargos à execução e discute a possibilidade de agravo de instrumento contra indeferimento de complementação de prova pericial, nova prova pericial e prova oral, com valor da causa de R$ 2.590.427,02.

3. A Corte de origem deu provimento ao agravo de instrumento para permitir a instrução probatória e rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o recurso especial indicou de forma clara, expressa e precisa os dispositivos legais violados e apresentou cotejo analítico suficiente para afastar a Súmula n. 284 do STF; e (ii) saber se a controvérsia é exclusivamente de direito, sem reexame de provas, envolvendo a correta aplicação do Tema n. 988 do STJ acerca da taxatividade mitigada do art. 1.015 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Súmula n. 284 do STF não incide, pois as razões do recurso especial permitem a exata compreensão da controvérsia;

reconsidera-se o óbice formal inicialmente aplicado.

6. O exame da alegada ausência de urgência para a recorribilidade imediata demanda revaloração do conjunto fático-

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

> *probatório, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ e impede o conhecimento do recurso especial.*
>
> *7.* ***Incidindo a Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal, resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial pela alínea c sobre o mesmo tema.***
>
> *IV. DISPOSITIVO E TESE*
>
> *8. Agravo interno desprovido.*
>
> *[...]*
>
> *(AgInt no AREsp n. 3.025.310/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)*

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

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, em 2% sobre o percentual já arbitrado ou em 10% se a verba houver sido fixada em valor líquido, tudo nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se. Intimem-se.

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

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

Em relação à alegada ofensa aos artigos 489, § 1º, IV e VI, e art. 1.022, II, do CPC, pelo que a agravante alega omissão do Tribunal de origem quanto à inexistência de lucros cessantes, observa-se que o Colegiado estadual enfrentou expressamente o ponto, com tópico especificamente dedicado à questão (fl. 385):

> ***B.3. Dos Lucros Cessantes***
>
> *A Apelante alegou a inexistência de lucros cessantes, sustentando que, por se tratar de empreendimento em construção que não foi entregue, havia apenas expectativa de negócio e não lucros apurados.*
>
> ***O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que o atraso na entrega de imóvel, inclusive com finalidade comercial, gera a presunção de lucros cessantes, sendo desnecessária a comprovação efetiva do prejuízo. É razoável***

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

presumir que o adquirente deixou de auferir renda que obteria com a exploração econômica do bem.

No caso em questão, essa presunção é ainda mais forte, pois a loja comercial foi adquirida com a finalidade expressa de geração de renda, e havia um contrato de POOL que garantiria à Apelada participação nos lucros do empreendimento, independentemente da locação específica de sua unidade.

Apesar de intimada para apresentar o balanço contábil do Shopping Busca Vida, o que permitiria a apuração dos lucros cessantes com base no contrato de POOL, a Apelante permaneceu inerte. *Diante dessa omissão, a utilização do parâmetro subsidiário de 1% do valor atualizado do imóvel por mês, adotado pela sentença, mostra-se adequado e em consonância com a jurisprudência em casos análogos de imóveis comerciais.*

Assim, a condenação por lucros cessantes, nos termos fixados pela sentença, deve ser mantida.

[Grifos acrescidos]

Tendo havido expresso pronunciamento quanto à alegada omissão, não há que se falar em deficiência na prestação jurisdicional da Corte local.

Quanto ao óbice da Súmula n. 7/STJ, não basta arguir que o acolhimento da pretensão recursal consubstanciada na alegada violação aos artigos 402 e 403 do CC não implicaria modificação das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias, sem cumprir o ônus processual de estabelecer quais premissas fáticas do acórdão recorrido seriam suficientes à análise da pretensão recursal. A impugnação ao óbice da Súmula n. 7/STJ exige estrutura argumentativa específica, com indicação das premissas fáticas admitidas pelo Tribunal de origem, da qualificação jurídica a elas atribuída e da apreciação jurídica que deveria ter sido conferida, demonstrando que a análise pretendida se limita à requalificação jurídica dos fatos já fixados.

Nesse 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***

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

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. 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.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO NÃO INFIRMADO ESPECIFICAMENTE. ARTIGO 1.021, § 1º, CPC/2015.

1. Trata-se de Agravo Interno contra decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do Agravo em Recurso Especial por ausência de refutação específica a um dos fundamentos do juízo de admissibilidade (Súmula 7/STJ).

2. Da leitura atenta do Agravo em Recurso Especial (fls. 154-160, e-STJ) verifica-se tópico específico (IV - DO REEXAME DE FATOS E PROVAS). Contudo, a genérica reclamação de que "todos os fatos constam do próprio acórdão recorrido", ou de que "não se verifica a

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

> *aplicação do óbice da súmula 7 do STJ, ante a natureza exclusivamente jurídica das questões", não pode ser considerada ataque aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade.*
>
> *3.* ***A impugnação da Súmula 7/STJ pressupõe estrutura argumentativa específica, indicando-se as premissas fáticas admitidas como verdadeiras pelo Tribunal de origem, a qualificação jurídica atribuída pelo Tribunal de origem e a apreciação jurídica que lhes deveria ter sido efetivamente atribuída.***
>
> *4. Agravo Interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 1.790.197/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 31/5/2021, DJe de 1/7/2021.)*

Em relação ao óbice da Súmula n. 83/STJ, a parte agravante não indicou precedente superveniente ao invocado pela decisão agravada. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a adequada impugnação ao óbice da Súmula n. 83/STJ exige que a recorrente colacione precedentes do Superior Tribunal de Justiça a seu favor, contemporâneos ou supervenientes, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame.

Nesse sentido:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.*
>
> *1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).*
>
> ***2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.***
>
> *3. Agravo regimental não provido.*
>
> *(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)*

Quanto à alegada impossibilidade de cumulação do pedido de rescisão contratual com devolução integral dos valores e indenização por lucros cessantes, esta Terceira Turma deste Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o atraso na entrega do imóvel enseja a devolução dos valores pagos pelo consumidor e o pagamento de indenização por danos materiais.

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

Nesse sentido:

> *RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DANOS MORAIS. NÃO CARACTERIZADO. JUROS DE MORA. TAXA SELIC. JURISPRUDÊNCIA.*
>
> *1. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca do legitimidade passiva da ora recorrente demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ.*
>
> *2.* ***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.***
>
> *3. O atraso na entrega de imóvel não importa, por si só, em danos morais a serem compensados, exigindo-se a demonstração de peculiaridades que ultrapassem o mero descumprimento contratual. Precedentes.*
>
> *4. Na vigência do atual Código Civil, a SELIC é a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional. Precedentes.*
>
> *5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.*
>
> *(REsp n. 2.186.492/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026.)*

Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, porquanto os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea "a" obstam a apreciação pela alínea "c".

Ante o exposto, **conheço parcialmente do agravo interno e, na extensão, nego-lhe provimento.**

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA60212167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 21/09/2026 13:15:44
Código de Controle do Documento: ac8bc62b-11bb-48dd-b996-e1b13ba1d305

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.224.497 / BA

Número Registro: 2026/0131826-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
05019106020188050001 5019106020188050001

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : L R L ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ELIEGE SANTOS DE JESUS MATOS - BA077790
AGRAVADO : LILIA MARIA FARIA WALL BARBOSA DE CARVALHO
ADVOGADOS : SAULO DANIEL DE SANTANA LOPES - BA029960
RICARDO JULIO COSTA OLIVEIRA - BA025775
CAMILA VELOSO DE ANDRADE VALOIS - BA036196

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : L R L ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ELIEGE SANTOS DE JESUS MATOS - BA077790
AGRAVADO : LILIA MARIA FARIA WALL BARBOSA DE CARVALHO
ADVOGADOS : SAULO DANIEL DE SANTANA LOPES - BA029960
RICARDO JULIO COSTA OLIVEIRA - BA025775
CAMILA VELOSO DE ANDRADE VALOIS - BA036196

Documento eletrônico VDA60447262 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:36:13
Código de Controle do Documento: 3133aecd-85bc-41e5-80f0-3017d61a40ab

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60447262 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:36:13
Código de Controle do Documento: 3133aecd-85bc-41e5-80f0-3017d61a40ab