



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2109686 - RS(2022/0112726-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
EMBARGANTE : ALESSANDRA BILIERI LOPES DORNELES
ADVOGADOS : MAURÍCIO RODRIGUES DE MELLO - RS088833
RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073
EMBARGADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PELA PRIVAÇÃO DO USO. TEMA 996/STJ. CRITÉRIO DE CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO. ERRO MATERIAL NA APLICAÇÃO DE PRECEDENTE VINCULANTE. EMBARGOS ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES.

1. O acórdão embargado reconhece ter havido erro material ao atribuir ao Tema 996/STJ a possibilidade de cálculo da indenização “*em percentual sobre o valor atualizado do contrato ou de mercado*”, texto oriundo do IRDR julgado pelo Tribunal de Justiça local, e que foi expressamente reformado pelo STJ no julgamento do REsp 1.729.593/SP.

2. A tese 1.2 firmada no Tema 996/STJ estabelece, de forma clara e vinculante, que, no descumprimento do prazo para entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido e a indenização por lucros cessantes deve ser fixada na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, o que remete ao valor de mercado para fins de locação, não havendo “flexibilidade” entre valor contratual e valor de mercado.

3. A correção da decisão, para adequar o critério indenizatório ao precedente obrigatório, configura necessária correção de premissa jurídica equivocada, sem necessidade de reexame de fatos ou provas, tratando-se de requalificação jurídica do critério de cálculo, razão pela qual não incide o óbice da Súmula 7/STJ.

4. A alteração do julgado também se impõe em respeito ao dever de uniformização, integridade, estabilidade e coerência da jurisprudência (art. 926 do CPC), uma vez que, em casos idênticos relativos ao mesmo empreendimento imobiliário, esta Corte já determinou que a base de cálculo da indenização por lucros cessantes corresponda ao valor de mercado, extraído do valor locatício de imóvel assemelhado.

5. Em consequência, a indenização por lucros cessantes, decorrente da privação do uso do imóvel, deve ser fixada em 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor de mercado do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença, mantendo-se inalterados os demais pontos da decisão embargada.

6. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para sanar erro material e dar parcial provimento em maior extensão ao recurso especial.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, acolher os embargos de declaração, com efeitos modificativos, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2109686 - RS(2022/0112726-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
EMBARGANTE : ALESSANDRA BILIERI LOPES DORNELES
ADVOGADOS : MAURÍCIO RODRIGUES DE MELLO - RS088833
RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908
DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073
EMBARGADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PELA PRIVAÇÃO DO USO. TEMA 996/STJ. CRITÉRIO DE CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO. ERRO MATERIAL NA APLICAÇÃO DE PRECEDENTE VINCULANTE. EMBARGOS ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES.

1. O acórdão embargado reconhece ter havido erro material ao atribuir ao Tema 996/STJ a possibilidade de cálculo da indenização “*em percentual sobre o valor atualizado do contrato ou de mercado*”, texto oriundo do IRDR julgado pelo Tribunal de Justiça local, e que foi expressamente reformado pelo STJ no julgamento do REsp 1.729.593/SP.

2. A tese 1.2 firmada no Tema 996/STJ estabelece, de forma clara e vinculante, que, no descumprimento do prazo para entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido e a indenização por lucros cessantes deve ser fixada na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, o que remete ao valor de mercado para fins de locação, não havendo “flexibilidade” entre valor contratual e valor de mercado.

3. A correção da decisão, para adequar o critério indenizatório ao precedente obrigatório, configura necessária correção de premissa jurídica equivocada, sem necessidade de reexame de fatos ou provas, tratando-se de requalificação jurídica do critério de cálculo, razão pela qual não incide o óbice da Súmula 7/STJ.

4. A alteração do julgado também se impõe em respeito ao dever de uniformização, integridade, estabilidade e coerência da jurisprudência (art. 926 do CPC), uma vez que, em casos idênticos relativos ao mesmo empreendimento imobiliário, esta Corte já determinou que a base de cálculo da indenização por lucros cessantes corresponda ao valor de mercado, extraído do valor locatício de imóvel assemelhado.

5. Em consequência, a indenização por lucros cessantes, decorrente da privação do uso do imóvel, deve ser fixada em 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor de mercado do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença, mantendo-se inalterados os demais pontos da decisão embargada.

6. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para sanar erro material e dar parcial provimento em maior extensão ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos contra decisão desta Relatoria (e-STJ, fls. 850-861), que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial.

A referida decisão foi assim ementada:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESTITUIÇÃO DE JUROS DE OBRA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O prazo prescricional aplicável à pretensão indenizatória por inadimplemento contratual é o decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, sendo inaplicável o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do Código Civil, que se refere à responsabilidade civil extracontratual.

2. A restituição dos valores pagos indevidamente a título de "juros de obra" após o prazo contratual de entrega deve ocorrer em pecúnia, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora desde a citação, em conformidade com os arts. 186, 369 e 927 do Código Civil e o art. 51 do Código de Defesa do Consumidor.

3. A base de cálculo da indenização pela privação do uso do imóvel foi corretamente fixada em 0,5% sobre o valor contratual atualizado pelo IPCA E, em conformidade com uma das opções previstas no Tema 996/STJ.

4. Não houve negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou as questões essenciais ao deslinde da causa, fundamentando suas conclusões na legislação e na jurisprudência aplicáveis.

5. Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente provido.

Em suas razões (e-STJ fls. 865-876), a parte embargante aponta a existência de erro material, contradição e omissão. Sustenta, em síntese, que a decisão embargada, ao tratar da base de cálculo da indenização pela privação do uso do imóvel, partiu de premissa equivocada ao afirmar que o Tema 996/STJ permitiria o cálculo sobre o "*valor atualizado do contrato*". Alega que a decisão transcreveu a tese fixada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em sede de IRDR, a qual foi expressamente reformada por esta Corte no julgamento do REsp 1.729.593/SP, que fixou como parâmetro o "*valor locatício de imóvel assemelhado*".

Aponta, ainda, omissão quanto a precedentes desta Corte, inclusive desta Relatoria (REsp 1.981.537/RS) e da Terceira Turma (AREsp 2.187.613/RS), que, em casos idênticos envolvendo o mesmo empreendimento, determinaram a apuração da indenização com base no valor de mercado. Argumenta que a questão é de reavaliação jurídica, não incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.

Requer, ao final, o acolhimento dos embargos, com a atribuição de efeitos infringentes, para reformar a decisão e dar integral provimento ao recurso especial no ponto, determinando que a indenização seja apurada com base no valor locatício de imóvel assemelhado (valor de mercado).

A parte embargada, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, apresentou impugnação (e-STJ fls. 942-943), sustentando o caráter protelatório do recurso e a tentativa de rediscussão do mérito, pugnando pela rejeição dos embargos e aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece acolhida.

Com efeito, assiste razão à parte embargante ao apontar a existência de erro material na decisão embargada no que tange à interpretação e aplicação da tese firmada no julgamento do REsp 1.729.593/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 996/STJ).

A decisão monocrática, ao analisar a base de cálculo da indenização pela privação do uso do imóvel, consignou que o acórdão de origem estaria em conformidade com uma das "*possibilidades expressamente admitidas pelo precedente vinculante*", qual seja a fixação em percentual sobre o "*valor contratualmente previsto, atualizado pelo IPCA-E*".

Para tanto, a decisão embargada transcreveu o seguinte trecho, atribuindo-o ao Tema 996/STJ (e-STJ, fl. 857):

"(...) o atraso da entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera, para o promitente vendedor, a obrigação de indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem, na forma de valor locatício, que pode ser, calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato ou de mercado (...)."

Ocorre que, conforme bem pontuado pela embargante, tal redação corresponde à tese fixada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) que deu origem ao recurso repetitivo. Contudo, ao julgar o mérito do Tema 996, a Segunda Seção desta Corte Superior reformou expressamente esse ponto, fixando a tese 1.2 com a seguinte e definitiva redação (REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019):

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

A tese vinculante, portanto, não estabeleceu a alegada "*flexibilidade*" ou alternativa entre o valor de contrato e o valor de mercado, mas sim determinou, de forma clara, que a indenização deve ter por base o "*valor locatício de imóvel assemelhado*", o que remete ao valor de mercado para fins de locação.

Desse modo, a decisão embargada partiu de premissa jurídica equivocada, configurando erro material que autoriza a correção por meio dos presentes embargos, com a excepcional atribuição de efeitos infringentes. Ressalta-se que a controvérsia não demanda o reexame de fatos ou provas, mas a correta qualificação jurídica do critério indenizatório à luz de precedente obrigatório, o que afasta o óbice da Súmula 7/STJ.

Ademais, a correção do julgado se impõe também por um dever de isonomia e de manutenção da jurisprudência íntegra, estável e coerente (art. 926 do CPC). Conforme invocado pela embargante, esta Corte, em outras oportunidades, ao julgar casos idênticos, relativos ao mesmo empreendimento imobiliário (Residencial Florença), já se pronunciou no sentido de que a base de cálculo dos lucros cessantes deve corresponder ao valor de mercado.

Nesse sentido, em julgado de minha própria relatoria, ficou assentado que "*a expressão 'valor atualizado do imóvel' deve corresponder ao valor de mercado do bem, ou, na impossibilidade de aferição do próprio imóvel, [...] do valor médio de imóveis semelhantes na mesma região*", a ser apurado em liquidação de sentença (REsp n. 1.981.537/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, julgado em 20/06/2022, DJe de 22/06/2022).

Na mesma linha, a Terceira Turma, sob a relatoria da eminente Ministra Nancy Andrighi, ao julgar o AREsp n. 2.187.613/RS, determinou a aplicação do Tema 996/STJ para que a indenização fosse fixada "*com base no valor locatício de imóvel assemelhado*".

Assim, configurado o erro material na aplicação do precedente vinculante, impõe-se o acolhimento dos embargos de declaração para, atribuindo-lhes efeitos infringentes, reformar a decisão embargada no ponto específico e dar provimento ao recurso especial também nesta parte.

Deixo de aplicar a multa requerida em contrarrazões, uma vez que os embargos, além de não serem protelatórios, foram acolhidos.

Ante o exposto, **acolho os embargos de declaração, com efeitos infringentes**, para sanar o erro material apontado e, em nova análise do recurso especial, **dar-lhe parcial provimento em maior extensão**, a fim de determinar que a indenização por lucros cessantes (privação do uso do imóvel) seja calculada em 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor de mercado do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença, mantidos os demais termos da decisão embargada.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**EDcl no AREsp 2.109.686 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0112726-1

Número de Origem:

50253732720144047107 50289531320194047100

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator dos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALESSANDRA BILIERI LOPES DORNELES

ADVOGADOS : MAURÍCIO RODRIGUES DE MELLO - RS088833

RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908

DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : ALESSANDRA BILIERI LOPES DORNELES

ADVOGADOS : MAURÍCIO RODRIGUES DE MELLO - RS088833

RAFAEL PAIVA NUNES - RS085908

DANIELA FILTER FRIEDRICH - RS079073

EMBARGADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu acolher os embargos de declaração, com efeitos modificativos, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026