



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1814428 - SP (2019/0132977-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **MOISÉS PANARO**
ADVOGADOS : **JOSÉ ALMIR CURCIOL - SP126722**
 KLEBER CURCIOL E OUTRO(S) - SP242813
RECORRENTE : **NOVAMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE**
 LTDA
ADVOGADOS : **MAURO APARECIDO DUARTE - SP062229**
 PAULO EDUARDO DIAS BORGIO - SP186591
 VIDAL PETRENAS - SP313164
 CARLOS EDUARDO BOSCO CUSINATO - SP283713
 ANDRE LEANDRO RODRIGUES - SP326124
RECORRIDO : **OS MESMOS**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. SÚMULA 83/STJ.

1. Recurso especial interposto por empresa de empreendimentos imobiliários contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que reduziu a indenização por lucros cessantes de 1% para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado da venda do imóvel, em razão de atraso na entrega do bem.

2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido contrariou os arts. 402 e 403 do Código Civil ao reduzir o percentual de indenização por lucros cessantes e manter a responsabilidade da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel.

3. O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ, que presume o prejuízo do promitente comprador pelo descumprimento do prazo de entrega do imóvel, ensejando o pagamento de danos emergentes e lucros cessantes.

4. A análise do mérito do recurso especial é inviabilizada pelo óbice da Súmula 83 do STJ, que impede o reexame de matéria fática.

Recurso especial de Novamerica Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. não conhecido.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reduziu a indenização por lucros cessantes de 1%

para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado da venda do imóvel, em ação de indenização por danos materiais e lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

2. A questão em discussão consiste em saber se a redução do percentual de indenização por lucros cessantes de 1% para 0,5% ao mês fere os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como a jurisprudência desta Corte.

3. A questão também envolve a possibilidade de reexame de cláusulas contratuais e matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A intervenção do STJ para modificação do *quantum* indenizatório é restrita a casos de arbitramento ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica no presente caso.

5. A modificação do entendimento do acórdão recorrido demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

6. A análise de eventual violação do art. 6º, inciso V, do CDC requereria reavaliação das cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, conforme a Súmula 5 do STJ.

Recurso especial de Moisés Panaro não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de abril de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1814428 - SP (2019/0132977-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **MOISÉS PANARO**
ADVOGADOS : **JOSÉ ALMIR CURCIOL - SP126722**
 KLEBER CURCIOL E OUTRO(S) - SP242813
RECORRENTE : **NOVAMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE**
 LTDA
ADVOGADOS : **MAURO APARECIDO DUARTE - SP062229**
 PAULO EDUARDO DIAS BORGIO - SP186591
 VIDAL PETRENAS - SP313164
 CARLOS EDUARDO BOSCO CUSINATO - SP283713
 ANDRE LEANDRO RODRIGUES - SP326124
RECORRIDO : **OS MESMOS**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. SÚMULA 83/STJ.

1. Recurso especial interposto por empresa de empreendimentos imobiliários contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que reduziu a indenização por lucros cessantes de 1% para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado da venda do imóvel, em razão de atraso na entrega do bem.
2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido contrariou os arts. 402 e 403 do Código Civil ao reduzir o percentual de indenização por lucros cessantes e manter a responsabilidade da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel.
3. O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ, que presume o prejuízo do promitente comprador pelo descumprimento do prazo de entrega do imóvel, ensejando o pagamento de danos emergentes e lucros cessantes.

4. A análise do mérito do recurso especial é inviabilizada pelo óbice da Súmula 83 do STJ, que impede o reexame de matéria fática.

Recurso especial de Novamerica Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. não conhecido.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reduziu a indenização por lucros cessantes de 1% para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado da venda do imóvel, em ação de indenização por danos materiais e lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

2. A questão em discussão consiste em saber se a redução do percentual de indenização por lucros cessantes de 1% para 0,5% ao mês fere os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como a jurisprudência desta Corte.

3. A questão também envolve a possibilidade de reexame de cláusulas contratuais e matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A intervenção do STJ para modificação do *quantum* indenizatório é restrita a casos de arbitramento ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica no presente caso.

5. A modificação do entendimento do acórdão recorrido demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

6. A análise de eventual violação do art. 6º, inciso V, do CDC requereria reavaliação das cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, conforme a Súmula 5 do STJ.

Recurso especial de Moisés Panaro não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso Especial interposto por NOVAMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Cuida-se de recurso especial interposto por NOVAMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 447):

PRELIMINARES. CONDIÇÕES DA AÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INDENIZAÇÃO PELA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA COBRADA DURANTE O PERÍODO DE ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RÉ QUE ADUZ QUE OS VALORES PLEITEADOS FORAM PAGOS À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, SENDO PARTE ILEGÍTIMA PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. INADMISSIBILIDADE. PLEITO INDENIZATÓRIO COM FULCRO EM ATRASO IMPUTADO À RÉ. CEF QUE NÃO TEM INTERESSE NO DESLINDE DA DEMANDA, VISTO QUE NÃO SE PLEITEIA A REPETIÇÃO DOS VALORES A ELA PAGOS, MAS INDENIZAÇÃO PELOS DANOS CUJA CAUSA SE ATRIBUI À MORA DA RÉ. MATÉRIA REJEITADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. INDENIZAÇÃO DEVIDA AO AUTOR PELO TEMPO EM QUE ESTEVE PRIVADO DA POSSE DO BEM. PERCENTUAL DE 1% SOBRE O VALOR DO CONTRATO, PORÉM, QUE É EXCESSIVO, COMPORTANDO REDUÇÃO PARA O PERCENTUAL DE 0,5%, USUALMENTE ADOTADO PELA JURISPRUDÊNCIA. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO. INADMISSIBILIDADE. AUTOR QUE ASSUMIU O PAGAMENTO DE TAIS ENCARGOS PERANTE A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, A SEREM PAGOS NO COMPASSO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 515-523).

Aduz, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas nos arts. 402 e 403 do Código Civil.

Sustenta, em síntese, que o acórdão não teria havido a comprovação da existência de danos materiais indenizáveis, uma vez que não teria havido comprovação de que o autor deixou de alugar o imóvel.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 540-542).

É, no essencial, o relatório.

Recurso Especial interposto por MOISÉS PANARO

Cuida-se de recurso especial interposto por MOISÉS PANARO, com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 447):

PRELIMINARES. CONDIÇÕES DA AÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INDENIZAÇÃO PELA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA COBRADA DURANTE O PERÍODO DE ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RÉ QUE ADUZ QUE OS VALORES PLEITEADOS FORAM PAGOS À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, SENDO PARTE ILÉGITIMA PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. INADMISSIBILIDADE. PLEITO INDENIZATÓRIO COM FULCRO EM ATRASO IMPUTADO À RÉ. CEF QUE NÃO TEM INTERESSE NO DESLINDE DA DEMANDA, VISTO QUE NÃO SE PLEITEIA A REPETIÇÃO DOS VALORES A ELA PAGOS, MAS INDENIZAÇÃO PELOS DANOS CUJA CAUSA SE ATRIBUI À MORA DA RÉ. MATÉRIA REJEITADA.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. INDENIZAÇÃO DEVIDA AO AUTOR PELO TEMPO EM QUE ESTEVE PRIVADO DA POSSE DO BEM. PERCENTUAL DE 1% SOBRE O VALOR DO CONTRATO, PORÉM, QUE É EXCESSIVO, COMPORTANDO REDUÇÃO PARA O PERCENTUAL DE 0,5%, USUALMENTE ADOTADO PELA JURISPRUDÊNCIA. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO. INADMISSIBILIDADE. AUTOR QUE ASSUMIU O PAGAMENTO DE TAIS ENCARGOS PERANTE A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, A SEREM PAGOS NO COMPASSO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 524-531).

Aduz, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas no art. 402 do Código Civil e no art. 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese, que o acórdão afastou indevidamente a indenização por danos materiais emergentes e reduziu o percentual de apuração da indenização por lucros cessantes, contrariando a proporcionalidade e a jurisprudência.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 543-545).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso Especial interposto por NOVAMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Cuida-se na origem de ação de indenização por danos materiais e lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

É cediço que a intervenção desta Corte para a modificação do *quantum* indenizatório somente é admitida em situações de arbitramento ínfimo ou exorbitante. Esta, porém, não é a hipótese dos autos.

No caso concreto, o Tribunal de origem reduziu o patamar da indenização por lucros cessantes para de 1% para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado da venda do imóvel, conforme se extrai do acórdão recorrido.

No que diz respeito ao pedido de afastamento dos lucros cessantes, verifica-se que o aresto atacado não destoia do entendimento desta Corte, no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes. Nesse sentido, cito os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTENTE. OMISSÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº211/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DANOS MORAIS.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

3. Não há impropriedade em afirmar a falta de prequestionamento e afastar a negativa de prestação jurisdicional, haja vista o julgado estar devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a causa à luz dos preceitos jurídicos suscitados pelo recorrente 4. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada e reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

5. No caso, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

6. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

7. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes. Súmula nº 83/STJ.

8. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte. Súmula nº 83/STJ.

9. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.933.774/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 29/5/2024. Destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.

2. Ademais, tendo o TJSP concluído que a responsabilidade da ora recorrente se deu em razão do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços, rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é inviável, na via eleita, ante o óbice da Súmulas 5 e 7 do STJ.

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 promitente comprador" (EResp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.948.139/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 15/12/2021. Destaquei.)

Em relação ao ponto, impossível apreciar o mérito, pois se faz presente o óbice da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 13% sobre o valor atualizado da condenação, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.

Recurso Especial interposto por MOISÉS PANARO

Cuida-se na origem de ação de indenização por danos materiais e lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel.

É cediço que a intervenção desta Corte para a modificação do *quantum* indenizatório somente é admitida em situações de arbitramento ínfimo ou exorbitante. Esta, porém, não é a hipótese dos autos.

No caso concreto, o Tribunal de origem reduziu o patamar da indenização por lucros cessantes para de 1% para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado da venda do imóvel, conforme se extrai do acórdão recorrido.

Diante disso, uma vez constatado que não houve desrespeito à razoabilidade na fixação do *quantum* indenizatório e que esse não fere o bom senso, nem se distancia dos critérios recomendados pela doutrina e pela jurisprudência desta Corte, revela-se descabida, *in casu*, a excepcional intervenção desta Corte a fim de revisar o valor da indenização por danos morais.

Desse modo, a modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria um inevitável reexame da matéria fático-probatória, hipótese vedada por força da Súmula 7/STJ. Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTENTE. OMISSÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº211/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DANOS MORAIS.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

3. Não há impropriedade em afirmar a falta de prequestionamento e afastar a negativa de prestação

jurisdicional, haja vista o julgado estar devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a causa à luz dos preceitos jurídicos suscitados pelo recorrente 4. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada e reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

5. No caso, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

6. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

7. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes. Súmula nº 83/STJ.

8. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte. Súmula nº 83/STJ.

9. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.933.774/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 29/5/2024. Destaquei.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. IMÓVEL. ENTREGA. CONDIÇÕES ORIGINAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INÉPCIA DA INICIAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. **INADIMPLEMENTO. REEXAME DE FATOS. LUCROS CESSANTES. PREVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO. TERMO FINAL. RAZOABILIDADE. EMBARGOS PROTETÓRIOS. MULTA. AFASTAMENTO.**

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A petição inicial que permite aferir a causa de pedir e o pedido e que possibilita a ampla defesa da parte ré não pode ser considerada inepta.

3. Não há falar em julgamento extra ou ultra petita, pois o órgão julgador não afrontou os limites objetivos da pretensão inicial, tampouco concedeu providência jurisdicional diversa da requerida, tendo sido respeitado o princípio da congruência.

4. Na hipótese, rever o entendimento do Tribunal de origem, que consignou que o imóvel não foi entregue nas

condições previstas nos pactos firmados entre as partes, exigiria a interpretação dos contratos e o reexame das provas, procedimentos inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. É devida indenização a título de lucros cessantes correspondente à parcela que a parte lesada razoavelmente deixou de lucrar em razão do dano, conforme disposto no art. 402 do Código Civil.

6. O critério da razoabilidade previsto em lei para a definição dos lucros cessantes não constitui uma via aberta pelo legislador ao subjetivismo do juiz ou a meras estimativas sem substrato fático e fundamentação idônea.

7. Os princípios da reparação integral e da vedação ao enriquecimento ilícito conjugados com a razoabilidade prevista no art. 402 do CC impõem ao julgador uma análise pormenorizada do caso concreto dos autos, em cotejo com outras situações semelhantes e com o que aconteceria num cenário de normalidade, a fim de obter a reparação mais condizente possível com a extensão do dano causado.

8. Os lucros cessantes devidos em virtude da restituição do imóvel locado sem as reformas necessárias para readequá-lo ao estado original do contrato (arts. 23, da Lei nº 8.245/1991 e 569, IV, do Código Civil) não podem incidir indefinidamente ou até que sobrevenha uma nova utilização ou locação do bem por parte do proprietário, mas apenas pelo tempo que seria necessário e suficiente para a realização das obras de retomada da forma inicial, lapso no qual o bem estaria indisponível para qualquer destinação econômica, privando o proprietário dos seus frutos e rendimentos.

9. A multa prevista no § 2º do art. 1.026 do Código de Processo Civil deve ser afastada se não identificado o intuito protelatório dos embargos de declaração.

10. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.054.183/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/4/2024. Grifei.)

Em relação à eventual violação do art. 6º, inciso V, do CDC, seria necessário reavaliar as cláusulas contratuais, o que não é possível em recurso especial ante o óbice da Súmula 5/STJ.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 11% sobre o valor atualizado da condenação, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.814.428 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0132977-0

Número de Origem:
10034548920158260019

Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MOISÉS PANARO

ADVOGADOS : JOSÉ ALMIR CURCIOL - SP126722

KLEBER CURCIOL E OUTRO(S) - SP242813

RECORRENTE : NOVAMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : MAURO APARECIDO DUARTE - SP062229

PAULO EDUARDO DIAS BORGIO - SP186591

VIDAL PETRENAS - SP313164

CARLOS EDUARDO BOSCO CUSINATO - SP283713

ANDRE LEANDRO RODRIGUES - SP326124

RECORRIDO : OS MESMOS

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/04/2025 a 28/04/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de abril de 2025