



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1966783 - PR (2021/0327907-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **MURYLO RICARDO WRUBEL MOREIRA**
RECORRENTE : **WILSILENE LEMOS WRUBEL**
ADVOGADOS : **JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201**
 DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **FABIULA MULLER KOENIG - PR022819**
 GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918
RECORRIDO : **FMM - ENGENHARIA - EIRELI**
ADVOGADO : **EDUARDO OLIVEIRA AGUSTINHO - PR030591**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. O atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda enseja a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel similar, sendo presumido o prejuízo do adquirente.

2. O acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, incidindo a Súmula 83/STJ.

3. A pretensão de rediscutir a responsabilidade solidária e o arbitramento da indenização demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, providência vedada à luz da Súmula 7/STJ.

Recurso especial 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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1966783 - PR (2021/0327907-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **MURYLO RICARDO WRUBEL MOREIRA**
RECORRENTE : **WILSILENE LEMOS WRUBEL**
ADVOGADOS : **JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201**
 DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **FABIULA MULLER KOENIG - PR022819**
 GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918
RECORRIDO : **FMM - ENGENHARIA - EIRELI**
ADVOGADO : **EDUARDO OLIVEIRA AGUSTINHO - PR030591**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. O atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda enseja a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel similar, sendo presumido o prejuízo do adquirente.

2. O acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, incidindo a Súmula 83/STJ.

3. A pretensão de rediscutir a responsabilidade solidária e o arbitramento da indenização demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, providência vedada à luz da Súmula 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por MURYLO RICARDO WRUBEL MOREIRA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO assim ementado (fls. 75-76):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA.

INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES.

1. Não obstante a indenização pelos chamados lucros cessantes tenha sido concedida, nos termos do contrato firmado entre as partes, pelas instâncias ordinárias, a parte autora recorreu ao STJ alegando violação ao art. 402 do Código Civil, ao argumento de que devido o pagamento por lucros cessantes independentemente da categoria do imóvel. A instância superior deu provimento ao recurso para "reconhecer a possibilidade de condenação em lucros cessantes, os quais deverão ser arbitrados na instância de origem".

2. Tendo em conta os termos da sentença, confirmada por esta Corte, não há falar em novo arbitramento do valor devido a tal título, e tampouco em rediscussão quanto à responsabilidade da CEF, restando inócua, portanto, a determinação exarada pelo Egrégio STJ.

Os recorrentes alegam violação dos arts. 402 e 942 do CC, art. 502 do CPC e ao Tema 996/STJ. Sustentam que o STJ já reconheceu o direito aos lucros cessantes, de natureza presumida, baseados em aluguel de imóvel similar e com responsabilidade solidária. Argumentam que a decisão recorrida confundiu cláusula penal contratual com lucros cessantes, esvaziando o julgado do STJ. Defendem que a indenização não depende de prova de prejuízo, pois é presumida. Afirmam ainda que a solidariedade é expressa no art. 942 do CC, abrangendo construtora e CEF. Requerem o arbitramento do valor locatício e a condenação solidária das rés. (fls. 89-100).

Sem a apresentação de contrarrazões, sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 107-108).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Recurso especial proveniente de ação de indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega de imóvel do Programa Minha Casa Minha Vida, em que os autores pleiteiam indenização por lucros cessantes. O STJ já havia reconhecido o direito à indenização, com base no valor de aluguel de imóvel similar.

O recurso não merece ser conhecido.

O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido. O acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo, portanto, a incidência da Súmula 83/STJ.

A propósito invoco o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO DE RESCISÃO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. 1. VIOLAÇÃO À CF. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. 2. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 421 E 422 DO CC. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. 3. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIDA PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 4. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 5. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL ENSEJADORA DE REPARAÇÃO POR DANO MORAL. QUANTUM REPARATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. 6. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. É inadmissível, em recurso especial, a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, sob pena de se usurpar a competência do Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102 da Constituição Federal.

2. Inviável o conhecimento da matéria que foi suscitada apenas em agravo interno, constituindo indevida inovação recursal, ante a configuração da preclusão consumativa.

3. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da possibilidade da devolução de todas as parcelas pagas, desde que a vendedora seja responsável pela rescisão do contrato.

Esse entendimento foi consolidado na Súmula 543 do STJ.

4. O atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda acarreta a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguéis, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido. Precedentes.

Acórdão a quo em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

5. Modificar o entendimento do Tribunal local, quanto ao dever de indenizar, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

6. Fixados os honorários recursais no primeiro ato decisório, não cabe novo arbitramento nas demais decisões que derivarem de recursos subsequentes, apenas consectários do principal, tais como agravo interno e embargos de declaração.

7. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.834.537/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 2/12/2019, DJe de 5/12/2019.)

Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7/STJ, para possibilitar a revisão. No caso, o montante estabelecido pela sentença não se mostra irrisório, mantido pelo Tribunal Regional, a justificar a sua reavaliação.

Modificar o entendimento do Tribunal local, quanto ao dever de indenizar, incorrerá também em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.

SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, 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.

2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável.

Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.357.325/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL. MULTA MORATÓRIA. TEMA N. 971. LUCROS CESSANTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DANO MORAL. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" (REsp n. 1.614.721

/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/5/2019, DJe 25/6/2019).

2. "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" (AgInt no AREsp n. 1.021.640/AM, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/6/2019, DJe 1º/7/2019).

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

4. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7/STJ, para possibilitar a revisão. No caso, o montante estabelecido pela Corte local não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação.

5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos.

(AgInt no AREsp n. 1.873.736/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 19/8/2021.)

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.

(REsp n. 1.814.428/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de condenar em honorários recursais em razão da ausência de fixação da verba na origem (EDcl no AgInt no REsp n. 1.910.509/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 4/11/2021).

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.966.783 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0327907-8

Número de Origem:
50138098520214040000

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MURYLO RICARDO WRUBEL MOREIRA

RECORRENTE : WILSILENE LEMOS WRUBEL

ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201

DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : FABIULA MULLER KOENIG - PR022819

GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918

RECORRIDO : FMM - ENGENHARIA - EIRELI

ADVOGADO : EDUARDO OLIVEIRA AGUSTINHO - PR030591

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025