



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1987843 - PA (2022/0056113-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
RECORRENTE : TEMPO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
LORENA BENTES HENRIQUES - PA025760
RECORRIDO : GONCALVES & CAVULLA LTDA
RECORRIDO : MARCOS ANTONIO CAVULLA DE MATTOS
ADVOGADOS : FABIO RODRIGO PAES CAMPOS - PA013767
ANNA CAROLINA GONÇALVES FREITAS - PA016723

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Se os artigos apontados como violados não apresentam conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.
2. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea “a” também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea “c” da norma constitucional.
3. 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 14 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1987843 - PA (2022/0056113-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
RECORRENTE : TEMPO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
LORENA BENTES HENRIQUES - PA025760
RECORRIDO : GONCALVES & CAVULLA LTDA
RECORRIDO : MARCOS ANTONIO CAVULLA DE MATTOS
ADVOGADOS : FABIO RODRIGO PAES CAMPOS - PA013767
ANNA CAROLINA GONÇALVES FREITAS - PA016723

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Se os artigos apontados como violados não apresentam conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

2. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea “a” também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea “c” da norma constitucional.

3. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. e TEMPO INCORPORADORA LTDA. com fundamento no art. 105, inciso III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ, assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL. DIREITO PRIVADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS. AFASTAMENTO DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. RECURSO DE APELAÇÃO. CLÁUSULA DE TOLERANCIA. LEGITIMIDADE. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS NO VALOR DO ALUGUEL DE IMÓVEL ASSEMEHADO, EX VI DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE." (e-STJ fl. 334)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 349-362), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 402, 421, parágrafo único, 946 do Código Civil e 43, II, da Lei nº 4.591/1964, afirmando que o acórdão recorrido

adotou como base de cálculo dos lucros cessantes o valor locatício de imóvel assemelhado, defendendo como critério razoável o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor efetivamente pago, para evitar enriquecimento ilícito.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 368-393).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Nota-se a patente deficiência de fundamentação do recurso porquanto os dispositivos legais invocados são genéricos e não apresentam comando normativo suficiente para fundamentar a tese defendida nas razões do apelo nobre, qual seja: o critério razoável da base de cálculo dos lucros cessantes seria o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor efetivamente pago.

A deficiência na fundamentação do recurso atrai à hipótese a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

A respeito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. JULGADO FUNDAMENTADO. PRÉTENSÃO DE NOVO JULGAMENTO DA CAUSA. INVIABILIDADE. JULGAMENTO VIRTUAL. OPOSIÇÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO IDÔNEA. PARCIALIDADE E NULIDADE DA PERÍCIA. PRÉTENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL INSUFICIENTES PARA SUSTENTAR A TESE DEFENDIDA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA COMINADA. CARÁTER PROTETATÓRIO CONFIGURADO. REVISÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.

2. O entendimento desta Corte Superior é de que não existe previsão no ordenamento pátrio ao julgamento presencial, que pode ser realizado de forma virtual, mesmo com a oposição expressa e tempestiva da parte, pois essa oposição não é, por si só, causa de nulidade ou cerceamento de defesa. Ademais, pontua-se que a oposição ao julgamento virtual deve ser acompanhada de fundamentação idônea na qual fique evidenciado o efetivo prejuízo ao direito de defesa da parte, o que não ocorreu, na hipótese, pois a parte interessada sequer mencionou a intenção de proferir sustentação oral.

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido no sentido de que deve ser declarada nula a perícia por parcialidade do perito e no de que não é cabível a multa cominada nos embargos de declaração, ante a ausência de seu caráter protetatório, exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

4. Não se admite o recurso especial, por fundamentação deficiente, quando o conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados não são aptos a lastrear a tese vertida no apelo. Incidência da Súmula n.º 284 do STF.

5. Agravo interno não provido".

(AgInt no AREsp n. 2.653.080/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024 - grifou-se)

Referido óbice processual impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS ALEGADOS VIOLADOS. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO.

(...)

3. A mera insurgência desacompanhada de argumentação jurídica a sustentá-la configura fundamentação deficiente e torna incompreensível a controvérsia, que, em sede de especial, cinge-se, nos termos das alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional, à demonstração fundamentada de contrariedade ou negativa de vigência pelo tribunal a quo à legislação ou tratado federal e à divergência interpretativa, o que absolutamente não caso em apreço não aconteceu. Na espécie, faz-se inarredável a incidência da Súmula 284 do STF: 'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia'.

(...)

6. Agravo regimental não provido".

(AgRg no Ag 1369415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2011, DJe 04/10/2011)

Ainda que assim não fosse, apenas a título de reforço, vale anotar que o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RECONHECIMENTO DE LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N° 7 /STJ. ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. A Segunda Seção desta Corte entende que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega do imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem ser calculados com base no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar ou no valor médio dos alugueres que o imóvel poderia ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada.

2. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, acerca da base de cálculo dos lucros cessantes, demandaria a análise de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula n° 7/STJ.

3. Resta consignar que a incidência da Súmula n° 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

4. Agravo interno não provido".

(AgInt no AREsp n. 2.770.198/PA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A Segunda Seção do STJ, ao fixar o Tema 996/STJ, concluiu que o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, a título de lucros cessantes, 'com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma'. (REsp 1.729.593/SP, Segunda Seção, DJe 27/9/2019).

3. Agravo interno não provido .

(AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023.)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, não cabendo a majoração prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil por já estar no limite máximo estabelecido no § 2º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.987.843 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0056113-5

Número de Origem:

00539966220138140301 20160402649388 20160495970178 539966220138140301

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

RECORRENTE : TEMPO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

LORENA BENTES HENRIQUES - PA025760

RECORRIDO : GONCALVES & CAVULLA LTDA

RECORRIDO : MARCOS ANTONIO CAVULLA DE MATTOS

ADVOGADOS : FABIO RODRIGO PAES CAMPOS - PA013767

ANNA CAROLINA GONÇALVES FREITAS - PA016723

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025