



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2003257 - SP (2022/0144708-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : U D U S - E R J
ADVOGADOS : AIRES VIGO - SP084934
VITOR HUGO SOARES TALAMONE - SP331644
RECORRENTE : H S
RECORRENTE : R R T L
ADVOGADO : MILENA ALVES - SP329826
RECORRIDO : E A D E C
ADVOGADO : HELIO SILVA DIONISIO - SP123848

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CADEIA DE FORNECIMENTO. INCIDÊNCIA DO CDC. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. LUCROS CESSANTES. LOTE NÃO EDIFICADO. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO INICIAL. CONDENAÇÃO, CUMULAÇÃO COM MULTA COMINATÓRIA. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. POSSIBILIDADE.

1. A responsabilidade civil solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento é entendimento consolidado em matéria consumerista, conforme o art. 7º do Código de Defesa do Consumidor. A revisão do reconhecimento da legitimidade passiva demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. O prazo para a entrega do loteamento é aquele estipulado no contrato, vinculando o fornecedor, não se aplicando o prazo máximo geral da Lei n. 6.766/79 para se eximir da responsabilidade pela mora.

3. O atraso na entrega de imóvel acarreta o dever de indenizar a título de lucros cessantes, em razão da injusta privação do uso e fruição do bem, sendo o prejuízo do promitente comprador presumido, inclusive nos casos de lote não edificado.

4. Entraves burocráticos e dificuldades inerentes ao empreendimento configuram fortuito interno, não eximindo a responsabilidade do fornecedor.

5. É possível a cumulação da condenação em lucros cessantes, de natureza indenizatória, com a multa diária (astreintes), de caráter coercitivo, uma vez que as verbas possuem naturezas jurídicas distintas.

Recursos especiais conhecidos e improvidos.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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, 14 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2003257 - SP (2022/0144708-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : U D U S - E R J
ADVOGADOS : AIRES VIGO - SP084934
VITOR HUGO SOARES TALAMONE - SP331644
RECORRENTE : H S
RECORRENTE : R R T L
ADVOGADO : MILENA ALVES - SP329826
RECORRIDO : E A D E C
ADVOGADO : HELIO SILVA DIONISIO - SP123848

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CADEIA DE FORNECIMENTO. INCIDÊNCIA DO CDC. ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. LUCROS CESSANTES. LOTE NÃO EDIFICADO. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO INICIAL. CONDENAÇÃO, CUMULAÇÃO COM MULTA COMINATÓRIA. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. POSSIBILIDADE.

1. A responsabilidade civil solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento é entendimento consolidado em matéria consumerista, conforme o art. 7º do Código de Defesa do Consumidor. A revisão do reconhecimento da legitimidade passiva demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. O prazo para a entrega do loteamento é aquele estipulado no contrato, vinculando o fornecedor, não se aplicando o prazo máximo geral da Lei n. 6.766/79 para se eximir da responsabilidade pela mora.

3. O atraso na entrega de imóvel acarreta o dever de indenizar a título de lucros cessantes, em razão da injusta privação do uso e fruição do bem, sendo o prejuízo do promitente comprador presumido, inclusive nos casos de lote não edificado.

4. Entraves burocráticos e dificuldades inerentes ao empreendimento configuram fortuito interno, não eximindo a responsabilidade do fornecedor.

5. É possível a cumulação da condenação em lucros cessantes, de natureza indenizatória, com a multa diária (astreintes), de caráter coercitivo, uma vez que as verbas possuem naturezas jurídicas distintas.

Recursos especiais conhecidos e improvidos.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de dois recursos especiais interpostos por U D U S.A. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, e por R R T LTDA. e H S, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da mesma Carta, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O julgado deu parcial provimento ao recurso de apelação dos recorrentes, que julgou a ação de imissão na posse para condená-los, de forma solidária, à obrigação de fazer, consistente na entrega do lote com a infraestrutura prometida, e ao pagamento de lucros cessantes, com incidência a partir de fevereiro de 2014 até a efetiva entrega do lote.

Extraí-se dos autos que o acórdão recorrido restou assim ementado (fls. 578-598):

"APELAÇÃO. Ação de Imissão de Posse Parcial Procedência Pedido de justiça gratuita formulado pela corrê Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A Indeferimento Diferimento do recolhimento de custas ao final autorizado Preliminar de nulidade da sentença Julgamento extra petita Inocorrência Pedido que se extrai da narração dos fatos e da interpretação da petição inicial como um todo Preliminar afastada CDC Aplicabilidade Responsabilidade solidária de todos que participaram da cadeia de fornecimento de produtos ou serviços, nos termos do art. 7º, do CDC Atraso na entrega do imóvel Descumprimento contratual caracterizado Caso fortuito e força maior não configurados Hipótese de fortuito interno, não excludente de responsabilidade Culpa das rés reconhecida Mora caracterizada a partir de 26/02/2014 Lucros cessantes Cabimento Lote não edificado Irrelevância Descumprimento do prazo de entrega do imóvel (Súmula 162 do E. TJSP) Indenização devida pela privação do uso do bem Percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, durante o período de mora da ré Termo final Data da expedição do TVO parcial, quando ficou liberada a construção nos lotes Autora que deve ser imitada na posse no prazo de 30 dias Multa diária Cumulação com lucros cessantes Bis in idem Não configuração em razão da natureza diversa das verbas Sentença parcialmente reformada RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."

A parte recorrente U D U S.A. alega ofensa aos artigos 9º e 18, inciso V, da Lei n. 6.766/79, ao sustentar que o prazo legal de quatro anos para a conclusão das obras de loteamento deveria prevalecer sobre o prazo contratual. Apontou, ainda, ofensa aos artigos 402 e 403 do Código Civil e dissídio jurisprudencial, argumentando ser indevida a condenação em lucros cessantes por se tratar de lote de terreno sem edificação, o que impossibilitaria a auferição de renda e tornaria o dano meramente hipotético.

Por sua vez, os recorrentes R R T LTDA. e H S alegam ofensa ao artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, insistindo em suas ilegitimidades passivas na condição de "terrenistas". Sustentaram, ainda, a tese de ofensa à Lei n. 6.766/79 quanto ao prazo de entrega e defenderam que a finalização das obras ocorreu dentro do prazo legal, sendo a ausência do TVO definitivo decorrente de mora de terceiro (fato do príncipe). Por fim, impugnaram a multa diária, por considerá-la excessiva e por configurar *bis in idem* com os lucros cessantes, e reiteraram a tese de inexistência de lucros cessantes, por violação do artigo 402 do Código Civil, ante a ausência de prejuízo efetivo.

Foram apresentadas contrarrazões aos recursos especiais (fls. 738/765).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem para ambos os recursos (fls. 772-775 e 776-782), sendo indeferido o pedido de efeito suspensivo formulado por R R T LTDA. e OUTRO.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Os recursos especiais preenchem os requisitos de admissibilidade e, portanto, merecem ser conhecidos.

No mérito, contudo, não comportam provimento.

A controvérsia central cinge-se na delimitação da responsabilidade civil das recorrentes pelo atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, bem como na adequação das consequências jurídicas impostas pelo Tribunal de origem, notadamente a condenação ao pagamento de lucros cessantes e a imposição de multa cominatória.

I. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA E DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

Os recorrentes R R T LTDA. e H S insistem na tese de sua ilegitimidade passiva, sob o argumento de que atuaram apenas como proprietários do terreno.

O Tribunal de origem, ao analisar a questão, foi categórico ao afirmar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, reconhecendo a responsabilidade solidária de todos os que participaram da cadeia de fornecimento. O acórdão recorrido assim destacou:

"Se assim é, não há que se falar em ilegitimidade passiva da das corrés Residencial Raposo Tavares Ltda. e Hélio Seibel para a lide por serem elas apenas proprietárias do terreno. Ademais, elas figuram no contrato firmado pelas

partes, na qualidade de outorgantes vendedoras e credoras fiduciárias, não havendo, portanto, mais nada que se discutir a respeito de sua legitimidade passiva." (fl. 587).

Com efeito, a legislação consumerista, em seu artigo 7º, parágrafo único, estabelece a responsabilidade solidária entre todos os fornecedores que integram a cadeia de consumo. A Corte paulista, com base na análise do contrato e das circunstâncias fáticas da causa, concluiu que as referidas recorrentes não eram meras espectadoras do negócio, mas sim partes integrantes da relação jurídica.

A revisão dessa conclusão, para afastar a legitimidade passiva, exigiria, de forma inafastável, o reexame do instrumento contratual e da moldura fático-probatória dos autos, para se perquirir a real natureza da participação das recorrentes no empreendimento. Tal procedimento, contudo, é vedado em sede de recurso especial, por força dos óbices contidos nas Súmulas n. 5 e n. 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, mantém-se hígido o reconhecimento da responsabilidade solidária.

II. DO PRAZO PARA A ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

Ambos os recursos especiais se insurgem contra o prazo de entrega considerado pelo acórdão, defendendo a aplicação do prazo máximo de quatro anos previsto nos artigos 9º e 18 da Lei n. 6.766/79.

O Tribunal *a quo*, contudo, fundamentou sua decisão naquilo que foi expressamente pactuado entre as partes, ou seja, um prazo estimado de 24 (vinte e quatro) meses para a execução das obras. O entendimento adotado está em consonância com a proteção ao consumidor. O prazo de quatro anos previsto na Lei n. 6.766/79 diz respeito à relação entre o loteador e o Poder Público, não se confundindo e não podendo se sobrepor a um prazo específico e mais exíguo, que foi prometido e pactuado diretamente com o consumidor.

A controvérsia sobre qual prazo deveria prevalecer demanda a interpretação de cláusulas contratuais, o que, como já mencionado, encontra óbice na Súmula n. 5/STJ.

III. DA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE POR CASO FORTUITO OU FATO DO PRÍNCIPE

As recorrentes atribuem o atraso a entraves burocráticos, o que configuraria, a seu ver, caso fortuito ou fato do príncipe.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que tais eventos não constituem excludente de responsabilidade. Trata-se de fortuito interno, ou seja, de risco inerente à própria atividade empresarial desenvolvida. A obtenção de licenças, a aprovação de projetos e a interface com concessionárias de serviços públicos são etapas previsíveis e intrínsecas ao processo de loteamento.

A aferição da ocorrência ou não de uma excludente de responsabilidade, no caso concreto, passaria necessariamente pela reanálise dos fatos e das provas que levaram a instância ordinária a concluir pela culpa das rés. Incide, mais uma vez, o óbice da Súmula n. 7/STJ.

IV. DO CABIMENTO DE LUCROS CESSANTES POR ATRASO NA ENTREGA DE LOTE NÃO EDIFICADO

O ponto de maior insurgência dos recorrentes é a condenação ao pagamento de lucros cessantes, sob a alegação de que o dano seria meramente hipotético.

A tese não prospera.

Com efeito, é entendimento consolidado no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça que o atraso na entrega de imóvel objeto de promessa de compra e venda acarreta a presunção de prejuízo ao adquirente, a título de lucros cessantes. Essa presunção decorre da simples privação do uso e gozo do bem, que poderia ser utilizado para moradia, para aluguel ou para qualquer outra finalidade econômica.

Esse raciocínio se aplica, inclusive, aos casos de atraso na entrega de lote não edificado. A injusta privação da posse do terreno impede o comprador de iniciar a construção, de explorar economicamente o imóvel ou de aliená-lo com a valorização esperada. O prejuízo, portanto, não é hipotético, mas sim uma consequência direta e imediata da mora do vendedor. Nesse mesmo sentido seguem as decisões deste Tribunal abaixo colacionadas.

A propósito, cito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. LUCROS CESSANTES (LOTE NÃO EDIFICADO). PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 /STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Para a jurisprudência do STJ, há presunção dos prejuízos do comprador no caso de transcurso do prazo de entrega do imóvel, sendo devidos os lucros cessantes para reparar a injusta privação do uso do bem, ainda que se trate de lote não edificado. Precedentes.

2.1. A Justiça de origem condenou as agravantes ao pagamento de lucros cessantes, ante a presunção dos

prejuízos dos compradores por causa do atraso na entrega do lote não edificado.

2.2 Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.053.900/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. DANO MATERIAL PRESUMIDO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (julgado em 9/5/2018 e publicado no DJe de 22/05/2018), concluiu que, "descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação", de modo que a indenização dos lucros cessantes deve ser calculada com base no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel, o que, no caso dos autos, será apurado em liquidação de sentença.

2. Divergência do acórdão recorrido com o entendimento desta Corte.

Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial interposto pela parte ora agravada.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.324.609/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023.)

Para se concluir de modo diverso, ou seja, para se afirmar que a recorrida não sofreu qualquer prejuízo, seria indispensável o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

V. DA CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E MULTA COMINATÓRIA (ASTREINTES)

Por fim, a alegação de *bis in idem* pela cumulação de lucros cessantes com a multa diária também deve ser afastada.

As verbas possuem naturezas jurídicas distintas. Os lucros cessantes têm caráter indenizatório e compensatório, visando reparar o dano material sofrido pelo credor em razão do período em que esteve privado do uso do bem. A multa cominatória,

ou astreintes, por outro lado, possui natureza coercitiva, e seu objetivo é compelir o devedor a cumprir uma obrigação de fazer imposta em decisão judicial. Dada a diversidade de suas finalidades e fundamentos, não há óbice à sua cumulação.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço dos recursos especiais e nego-lhes provimento.

Nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos pelas recorrentes para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.003.257 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0144708-7

Número de Origem:
10128870420188260152

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : U D U S - E R J

ADVOGADOS : AIRES VIGO - SP084934

VITOR HUGO SOARES TALAMONE - SP331644

RECORRENTE : H S

RECORRENTE : R R T L

ADVOGADO : MILENA ALVES - SP329826

RECORRIDO : E A DE C

ADVOGADO : HELIO SILVA DIONISIO - SP123848

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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, 13 de outubro de 2025