



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2034339 - PA (2022/0333676-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
GABRIEL LEANDRO MARQUES PEREIRA - PA031279
AGRAVADO : TATIANE DO NASCIMENTO SILVA
ADVOGADOS : SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003
IRANN DE ALMADA CORDEIRO - PA042705
LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. BASE DE CÁLCULO E PERCENTUAL. REEXAME DE PROVAS E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA n. 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório dos autos, assentou o atraso injustificado na entrega da unidade imobiliária superior a 16 (dezesseis) meses, fixando indenização por lucros cessantes em 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês sobre o valor atualizado do imóvel.

2. A alteração das conclusões da Corte local a respeito da base de cálculo, do período de mora e do percentual arbitrado demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providência obstada pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Conforme a jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A modificação do valor fixado a título de indenização por danos morais somente é viável em sede de recurso especial quando a quantia for irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na espécie, em que arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Incidência da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2034339 - PA (2022/0333676-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
GABRIEL LEANDRO MARQUES PEREIRA - PA031279
AGRAVADO : TATIANE DO NASCIMENTO SILVA
ADVOGADOS : SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003
IRANN DE ALMADA CORDEIRO - PA042705
LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. BASE DE CÁLCULO E PERCENTUAL. REEXAME DE PROVAS E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA n. 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório dos autos, assentou o atraso injustificado na entrega da unidade imobiliária superior a 16 (dezesseis) meses, fixando indenização por lucros cessantes em 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês sobre o valor atualizado do imóvel.

2. A alteração das conclusões da Corte local a respeito da base de cálculo, do período de mora e do percentual arbitrado demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, providência obstada pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

3. Conforme a jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça, o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A modificação do valor fixado a título de indenização por danos morais somente é viável em sede de recurso especial quando a quantia for irrisória ou exorbitante, o que não ocorre na espécie, em que arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Incidência da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por BERLIM INCORPORADORA LTDA. e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA., com fundamento no art. 1.021 do Código de Processo Civil, contra a decisão monocrática de minha lavra, acostada às fls. 542-547, que não conheceu do recurso especial manejado pelas ora insurgentes.

A referida decisão monocrática, ora agravada, foi proferida nos seguintes termos: o recurso especial não foi conhecido em virtude da incidência das Súmulas n. 7 e 83/STJ. Fundamentou-se que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior ao reconhecer que, em casos de atraso na entrega de imóvel, o prejuízo do promitente comprador é presumido, justificando a fixação de lucros cessantes no percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do imóvel. Outrossim, consignou-se que a pretensão de alterar a referida base de cálculo, sob a alegação de violação do artigo 402 do Código Civil e de ocorrência de enriquecimento sem causa, bem como a rediscussão do *quantum* indenizatório por danos morais, demandariam o reexame do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, providência vedada pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Em suas razões recursais (fls. 551-564), as agravantes sustentam a ocorrência de *error in judicando* ante a indevida incidência das Súmulas n. 7 e 83/STJ. Defendem a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ ao argumento de que a controvérsia se restringe à reavaliação jurídica de fatos incontroversos, buscando interpretar o alcance das provas à luz do art. 1.661 do Código Civil, do art. 1.014 do Código de Processo Civil, do art. 206, § 3º, incisos IV e V, do Código Civil, e do art. 866 do Código de Processo Civil. Afirmam ser descabida a aplicação automática da Súmula n. 83/STJ, pois o recurso especial versa sobre a necessidade de modular a base de cálculo dos lucros cessantes à luz da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa (arts. 402 e 884 do Código Civil) quando o imóvel não foi quitado, tese específica que exigiria a realização de *distinguishing*. Por fim, aduzem a necessidade de anulação do acórdão recorrido por suposta afronta aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

Ao final, pugnam pelo exercício do juízo de retratação ou pela submissão do presente recurso ao julgamento colegiado da Terceira Turma, para que seja dado provimento ao recurso especial.

A agravada TATIANE DO NASCIMENTO SILVA apresentou contrarrazões (fls. 569-580), nas quais suscita, preliminarmente, o não conhecimento do agravo interno por ofensa ao princípio da dialeticidade recursal e por inovação recursal quanto ao pedido de aplicação do instituto do *distinguishing*. No mérito, defende a manutenção da decisão monocrática, asseverando que o acórdão de origem decidiu em estrita consonância com a jurisprudência desta Corte Superior e que a modificação dos parâmetros fixados na

instância ordinária esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ. Requer o não conhecimento do recurso ou, subsidiariamente, o seu desprovemento.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno é cabível, tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

A controvérsia cinge-se a verificar a possibilidade de afastar os óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ quanto aos lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do imóvel — especificamente no tocante ao percentual fixado, ao período de mora e à base de cálculo correspondente —, bem como em relação ao *quantum* indenizatório arbitrado a título de danos morais.

Contudo, a irresignação não merece prosperar. Os argumentos expendidos pela agravante são insuficientes para infirmar os fundamentos da decisão monocrática atacada, a qual deve ser mantida por suas próprias e jurídicas razões.

I) Da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ

O ponto nevrálgico do presente agravo interno reside na insurgência contra a aplicação dos óbices sumulares que impediram o conhecimento do recurso especial. As agravantes empreendem considerável esforço argumentativo para tentar convencer de que a lide versaria sobre matéria exclusivamente de direito — a saber, a modulação da base de cálculo dos lucros cessantes à luz da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, bem como a inexistência de dano moral —, buscando, com isso, afastar a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 desta Corte.

A tese, contudo, não se sustenta. A decisão monocrática agravada aplicou corretamente os enunciados sumulares, e os argumentos da agravante não são capazes de demover tal conclusão.

O Tribunal de origem, ao julgar o agravo interno na apelação, firmou seu convencimento com base em premissas extraídas soberanamente da análise do caso concreto, assentando que o atraso na entrega da unidade imobiliária superou 16 (dezesesseis) meses após o término do prazo de tolerância, restando configurada a inadimplência das promitentes vendedoras. A Corte estadual fundamentou que, em casos de atraso na entrega de imóvel, o prejuízo do promitente comprador é presumido, ensejando o pagamento de lucros cessantes fixados no percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do bem, por mês de atraso.

Ademais, verifica-se que o Tribunal de origem justificou a verba indenizatória apontando as circunstâncias específicas do caso, notadamente o atraso desarrazoado e injustificado (superior a 16 meses da data originalmente pactuada), que

extrapolou a esfera do mero aborrecimento e configurou lesão extrapatrimonial apta a amparar a condenação em danos morais, cujo montante foi readequado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

A pretensão das agravantes, ao postularem a reforma desse julgado sob a alegação de que a discussão seria meramente jurídica — envolvendo os artigos 402 e 884 do Código Civil para minorar a base de cálculo dos lucros cessantes ou a proporcionalidade dos danos morais —, colide frontalmente com a vedação ao reexame dessas premissas fáticas e contratuais. Para se chegar a uma conclusão diversa daquela alcançada pela instância ordinária — ou seja, para afastar o período de mora fixado, rever o percentual adotado, alterar a base de cálculo baseada no valor contratual atualizado do imóvel ou afastar/reduzir o quantum indenitário —, seria indispensável uma nova e aprofundada incursão no arcabouço fático-probatório dos autos e na interpretação das cláusulas avençadas, providência vedada pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Ademais, no que tange à presunção dos lucros cessantes decorrentes do atraso e à viabilidade de sua fixação sobre o valor do imóvel, o acórdão recorrido decidiu em perfeita sintonia com a jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, cujo prejuízo do comprador é presumido, sendo comumente fixados no patamar de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do bem. A propósito:

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.

(REsp n. 1.966.783/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025, grifo meu.)

Direito civil. Recurso especial. Indenização por atraso na entrega de imóvel. Lucros cessantes. Base de cálculo.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará que negou provimento ao agravo interno em apelação cível, mantendo a condenação da recorrente ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel.

2. O acórdão recorrido fixou os lucros cessantes com base no valor do imóvel, e não no valor quitado pela autora, além de determinar indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00.

3. A recorrente alegou violação do artigo 402 do Código Civil e apontou divergência jurisprudencial, sustentando que a base de cálculo dos lucros cessantes seria desarrazoada.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a base de cálculo dos lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem, com fundamento no valor do imóvel, foi estabelecida de forma razoável, conforme o artigo 402 do Código Civil.

III. Razões de decidir

5. O reexame da base de cálculo dos lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem demandaria análise de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que os lucros cessantes, em casos de atraso na entrega de imóvel, podem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado ou no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar, sendo irrelevante o percentual fixado pelo Tribunal de origem, desde que razoável.

7. A incidência das Súmulas nº 5 e 7 do STJ também prejudica o conhecimento do recurso quanto à alegada divergência jurisprudencial, por ausência de similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma. IV.

Dispositivo

8. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.187.428/PA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025, grifo meu.)

Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 83/STJ, que obsta o recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, quando o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação firmada nesta Corte Superior. A tentativa de transmutar a natureza da controvérsia por meio da alegação de necessidade de *distinguishing* é uma estratégia que não pode ser acolhida, pois a discussão legal somente teria lugar se a premissa fática estabelecida na origem fosse desconsiderada ou se houvesse divergência jurisprudencial atual, o que não ocorre.

Portanto, o acórdão recorrido está solidamente ancorado em fundamentos de fato e em harmonia com a jurisprudência do STJ. A decisão agravada, ao aplicar os óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ, agiu em estrita conformidade com a pacífica e reiterada orientação desta Corte de Uniformização.

Desse modo, não havendo argumentos novos e consistentes capazes de alterar o panorama jurídico delineado, a manutenção da decisão agravada é medida que se impõe.

Dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.034.339 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0333676-9

Número de Origem:
00990958420158140301 990958420158140301

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA

RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381

ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

GABRIEL LEANDRO MARQUES PEREIRA - PA031279

RECORRIDO : TATIANE DO NASCIMENTO SILVA

ADVOGADOS : LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152

SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003

IRANN DE ALMADA CORDEIRO - PA042705

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381

ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

GABRIEL LEANDRO MARQUES PEREIRA - PA031279
AGRAVADO : TATIANE DO NASCIMENTO SILVA
ADVOGADOS : SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003
IRANN DE ALMADA CORDEIRO - PA042705
LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026