



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2044720 - SP(2022/0377069-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PAULO FRANCISCO DE SOUZA
RECORRENTE : VIVIANRLEY DE SOUZA
ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718
RECORRENTE : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : PAULO FRANCISCO DE SOUZA
RECORRIDO : VIVIANRLEY DE SOUZA
ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE (LEI N. 4.591/1964, ART. 43-A; TEMA 996/STJ). MULTA MORATÓRIA. INEXISTÊNCIA DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES (TEMA 970/STJ). IMPOSSIBILIDADE DE MAJORAÇÃO PARA 10%. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. PRECLUSÃO E DEFICIÊNCIA RECURSAL (SÚMULAS 283 E 284/STF). CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA. REEXAME VEDADO (SÚMULA 7/STJ). RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que, em ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais, reconheceu validade da cláusula de tolerância de 180 dias, condenou ao pagamento de lucros cessantes de 1% sobre o montante pago, afastou a cumulação com cláusula penal e determinou a devolução simples de corretagem e taxas correlatas.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a cláusula de tolerância de 180 dias é abusiva; (ii) a multa moratória pode ser invertida e majorada; (iii) os lucros cessantes devem incidir sobre o valor total do imóvel; (iv)

a corretagem deve ser restituída em dobro; (v) os honorários sucumbenciais comportam readequação.

3. A cláusula de tolerância de 180 dias, quando expressa e clara, é válida e eficaz, conforme o art. 43-A da Lei n. 4.591/1964 e a tese do Tema 996/STJ; sua previsão não gera penalidade ao incorporador dentro do período de carência.

4. A cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes é, em regra, vedada (Tema 970/STJ); ausente demonstração de que a multa de 2% equivalha a locativo, não se admite majoração para 10%, além de haver risco de *bis in idem*.

5. A pretensão de alterar a base de cálculo dos lucros cessantes para o valor total do imóvel esbarra em preclusão e deficiência recursal, por ausência de indicação de dispositivo legal específico (Súmulas 283 e 284/STF).

6. O acórdão estadual afirmou que não houve ofensa ao dever de informação na contratação da corretagem, sendo impossível afirmar o contrário sem revolver fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

7. A revisão da sucumbência mínima/recíproca e do grau de decaimento é inviável em recurso especial, por demandar reexame de fatos (Súmula 7/STJ).

8. Recurso especial de PAULO e VIVIANRLEY parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RECURSO DE GAFISA S.A. E GAFISA SPE-48 S.A.: PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. FORTUITO INTERNO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE (SÚMULA 7/STJ). CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO POSSÍVEL EM CONTRATOS DE ADESÃO (TEMA 971/STJ). TAXA SATI E INCC. *PACTA SUNT SERVANDA* RELATIVIZADO PELO CDC. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. AUSÊNCIA DE PRONUNCIAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MATÉRIA CONEXA AOS LUCROS CESSANTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que reconheceu relação de consumo, afastou excludente de responsabilidade, fixou lucros cessantes, readequou correção monetária e determinou devolução de corretagem e taxas correlatas, com juízo de conformação posterior para excluir a multa moratória à luz do Tema 970/STJ.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o atraso decorreu de caso fortuito/força maior; (ii) a cláusula penal não pactuada para atraso pode ser aplicada por “equidade”; (iii) a taxa SATI e o INCC devem

prevalecer por força do pacto; (iv) houve julgamento *extra petita* na substituição do INCC; (v) há enriquecimento sem causa com os lucros cessantes.

3. Entraves do empreendimento e dificuldades previsíveis caracterizam fortuito interno, sem afastar responsabilidade; a revisão dessa conclusão demanda revolvimento probatório, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

4. Em contratos de adesão, a cláusula penal prevista apenas para o comprador pode ser considerada para o inadimplemento do vendedor, por arbitramento judicial (Tema 971/STJ); contudo, o juízo de conformação afastou a multa moratória pela vedação de cumulação com lucros cessantes (Tema 970/STJ).

5. O princípio *pacta sunt servanda* é relativizado nas relações de consumo, admitindo-se revisão judicial de cláusulas abusivas; a mera invocação do art. 427 do CC não impede controle de validade de taxa SATI e do índice de correção.

6. A alegada decisão *extra petita* sobre a substituição do INCC pelo IGP-M não foi apreciada pelo Tribunal estadual, mesmo após embargos, incidindo a Súmula 211/STJ.

7. A tese de enriquecimento sem causa é conexa à disciplina dos lucros cessantes já examinada, não havendo demonstração de *bis in idem* após a exclusão da multa moratória.

8. Recurso especial de GAFISA e GAFISA parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2044720 - SP(2022/0377069-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PAULO FRANCISCO DE SOUZA
RECORRENTE : VIVIANRLEY DE SOUZA
ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718
RECORRENTE : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : GAFISA S/A
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO : PAULO FRANCISCO DE SOUZA
RECORRIDO : VIVIANRLEY DE SOUZA
ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. VALIDADE (LEI N. 4.591/1964, ART. 43-A; TEMA 996/STJ). MULTA MORATÓRIA. INEXISTÊNCIA DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES (TEMA 970/STJ). IMPOSSIBILIDADE DE MAJORAÇÃO PARA 10%. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. PRECLUSÃO E DEFICIÊNCIA RECURSAL (SÚMULAS 283 E 284/STF). CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA. REEXAME VEDADO (SÚMULA 7/STJ). RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que, em ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais, reconheceu validade da cláusula de tolerância de 180 dias, condenou ao pagamento de lucros cessantes de 1% sobre o montante pago, afastou a cumulação com cláusula penal e determinou a devolução simples de corretagem e taxas correlatas.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a cláusula de tolerância de 180 dias é abusiva; (ii) a multa moratória pode ser invertida e majorada; (iii) os lucros cessantes devem incidir sobre o valor total do imóvel; (iv)

a corretagem deve ser restituída em dobro; (v) os honorários sucumbenciais comportam readequação.

3. A cláusula de tolerância de 180 dias, quando expressa e clara, é válida e eficaz, conforme o art. 43-A da Lei n. 4.591/1964 e a tese do Tema 996/STJ; sua previsão não gera penalidade ao incorporador dentro do período de carência.

4. A cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes é, em regra, vedada (Tema 970/STJ); ausente demonstração de que a multa de 2% equivalha a locativo, não se admite majoração para 10%, além de haver risco de *bis in idem*.

5. A pretensão de alterar a base de cálculo dos lucros cessantes para o valor total do imóvel esbarra em preclusão e deficiência recursal, por ausência de indicação de dispositivo legal específico (Súmulas 283 e 284/STF).

6. O acórdão estadual afirmou que não houve ofensa ao dever de informação na contratação da corretagem, sendo impossível afirmar o contrário sem revolver fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

7. A revisão da sucumbência mínima/recíproca e do grau de decaimento é inviável em recurso especial, por demandar reexame de fatos (Súmula 7/STJ).

8. Recurso especial de PAULO e VIVIANRLEY parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RECURSO DE GAFISA S.A. E GAFISA SPE-48 S.A.: PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. FORTUITO INTERNO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE (SÚMULA 7/STJ). CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO POSSÍVEL EM CONTRATOS DE ADESÃO (TEMA 971/STJ). TAXA SATI E INCC. *PACTA SUNT SERVANDA* RELATIVIZADO PELO CDC. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. AUSÊNCIA DE PRONUNCIAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MATÉRIA CONEXA AOS LUCROS CESSANTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que reconheceu relação de consumo, afastou excludente de responsabilidade, fixou lucros cessantes, readequou correção monetária e determinou devolução de corretagem e taxas correlatas, com juízo de conformação posterior para excluir a multa moratória à luz do Tema 970/STJ.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o atraso decorreu de caso fortuito/força maior; (ii) a cláusula penal não pactuada para atraso pode ser aplicada por “equidade”; (iii) a taxa SATI e o INCC devem

prevalecer por força do pacto; (iv) houve julgamento *extra petita* na substituição do INCC; (v) há enriquecimento sem causa com os lucros cessantes.

3. Entraves do empreendimento e dificuldades previsíveis caracterizam fortuito interno, sem afastar responsabilidade; a revisão dessa conclusão demanda revolvimento probatório, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

4. Em contratos de adesão, a cláusula penal prevista apenas para o comprador pode ser considerada para o inadimplemento do vendedor, por arbitramento judicial (Tema 971/STJ); contudo, o juízo de conformação afastou a multa moratória pela vedação de cumulação com lucros cessantes (Tema 970/STJ).

5. O princípio *pacta sunt servanda* é relativizado nas relações de consumo, admitindo-se revisão judicial de cláusulas abusivas; a mera invocação do art. 427 do CC não impede controle de validade de taxa SATI e do índice de correção.

6. A alegada decisão *extra petita* sobre a substituição do INCC pelo IGP-M não foi apreciada pelo Tribunal estadual, mesmo após embargos, incidindo a Súmula 211/STJ.

7. A tese de enriquecimento sem causa é conexa à disciplina dos lucros cessantes já examinada, não havendo demonstração de *bis in idem* após a exclusão da multa moratória.

8. Recurso especial de GAFISA e GAFISA parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

PAULO FRANCISCO DE SOUZA e VIVIANRLEY DE SOUZA (PAULO e VIVIANRLEY) ajuizaram ação contra a GAFISA SPE-48 S.A. e GAFISA S.A. (GAFISA e GAFISA), pleiteando a revisão de cláusulas de contrato de compra e venda de imóvel e, bem assim, indenização pelo atraso na entrega das obras (e-STJ, fls. 2-58).

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, apenas para condenar as rés ao pagamento de aluguel indenização no período da mora (e-STJ, fls. 548-549).

O Tribunal de Justiça de São Paulo, sob a relatoria do Des. NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA, deu parcial provimento ao apelo de ambas as partes em acórdão assim ementado:

Obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais. Imóvel em construção. Atraso na entrega das chaves. Relação de consumo configurada. Cláusula de prorrogação de 180 dias tem validade e eficácia. Mora das r s caracterizada. Indenização por lucros cessantes está apta a prevalecer, competindo às requeridas o pagamento de 1% sobre o montante pago pelos autores. Cabe às requeridas arcar com a multa moratória, reduzida para 2%, incidente sobre o valor correspondente ao total das parcelas quitadas até a data da efetiva entrega do imóvel, com atualização monetária e juros a contar da citação. Aplicação do IGPM durante o período de mora. Juros remuneratórios não são devidos antes da entrega das chaves. . Comissão de corretagem apta a sobressair. Serviços prestados com eficiência, tendo sido pactuado o pagamento da comissão. Taxa de assessoria não tem suporte, já que não demonstrada de forma efetiva no que consistiria a prestação de serviços. Devolução dos valores que deverá ocorrer de forma simples, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, a contar do desembolso, e juros de mora de 1 % a partir da citação. Apelos providos em parte (e-STJ, fls. 712-713)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 770-780).

Irresignados, PAULO e VIVIANRLEY interpuseram recurso especial com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, alegando ofensa aos arts. **(1)** 421 e 422 do CC; 4 , 25, 39 e 51 do CDC, no termos dos quais deveria ser reconhecida a nulidade do prazo de carência de 180 dias; **(2)** 394 do CC; 4  e 51 do CDC, no termos dos quais a multa moratória de 10% fixada em proveito da construtora deveria ser também aplicada em seu benefício; **(3)** 6 , V e VI, 25 e 51, IV, do CDC, pois a base de cálculo da indenização por lucros cessantes fixada no percentual de 1% deve ser o valor total do imóvel, e não o valor das prestações pagas; **(4)** 722 do CC, 6 , III, e 31 do CDC, pois os corretores imobiliários atuavam em plantão de venda do incorporador e a cobrança foi imposta sem ciência prévia ou estipulação, sendo por isso indevida; e **(5)** 22 e 24 da Lei n. 8.906/1994 e art. 368 do CC, pois os honorários sucumbenciais deveriam ser suportados integralmente pelas rés ou, subsidiariamente, afastada a compensação da verba honorária (e-STJ, fls. 785-815).

GAFISA e GAFISA também interpuseram recurso especial com fundamento nas alíneas a e c, alegando contrariedade aos arts. **(1)** 393 e 403 do CC, pois não poderiam ser responsabilizadas pelo atraso na obra tendo em vista a ocorrência de caso fortuito/força maior; **(2)** 409 do CC, pois a multa moratória (cláusula penal) não foi pactuada para atraso na entrega do imóvel e, por isso, não pode ser aplicada em seu desfavor com base num critério de suposta equidade; **(3)** 427 do CC, pois o acórdão estadual teria violado o princípio *pacta sunt servanda* e da força obrigatória dos contratos ao afastar a cobrança da taxa SATI e a aplicação do INCC como  ndice de correção monetária até a conclusão da obra; **(4)** 128 e 460 do CPC, pois a substituição do INCC pelo IGP-M representaria, ainda, decisão *extra petita*; e **(5)** 884 do CC,

porquanto os lucros cessantes concedidos estariam promovendo enriquecimento sem causa dos autores; sobretudo quando considerada a incidência cumulativa da cláusula penal (e-STJ, fls. 845-868).

Após o julgamento do Tema 970 do STJ, o Tribunal bandeirante procedeu ao juízo de conformação, reajustando o resultado do julgamento, de modo a excluir a incidência da multa moratória, o que, de certa forma, atendeu a pretensão deduzida no **item 2** do recurso da GAFISA.

O acórdão ficou assim ementado:

- Apelação Cível. Presidência da Seção de Direito Privado determinou a reapreciação da questão atinente à multa moratória, nos termos do artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil.
- Obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais. Imóvel em construção. Atraso na entrega das chaves. Relação de consumo configurada. Cláusula de prorrogação de 180 dias tem validade e eficácia. Mora das rés caracterizada. Indenização por lucros cessantes está apta a prevalecer, competindo às requeridas o pagamento de 1 % e sobre o montante pago pelos autores. Impossibilidade de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes. Incidência da multa reversa não pode sobressair. Observância do Tema 970 do STJ. Hipótese que implica alteração do v acórdão apenas no tocante ao item referido.
Apelos providos em parte (e-STJ, fls. 995)

PAULO e VIVIANRLEY reiteram as razões do seu especial (e-STJ, fls. 1.042-1.054).

Em seguida a Vice-Presidência do TJSP, admitiu o recurso da GAFISA (e-STJ, fls. 1.056-1.060) e também o de PAULO e VIVIANRLEY (e-STJ, fls. 1.68-1.070).

É o relatório.

VOTO

Da Irresignação de PAULO E VIVIANRLEY

O recurso não merece prosperar.

(1) Legalidade na estipulação de prazo de tolerância

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do recurso representativo da controvérsia, REsp n. 1.729.593/SP, de relatoria do Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE,

DJe 27/9/2019 (**Tema 996 do STJ**), fixou a tese de que "na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância".

Reconheceu-se definitivamente, assim, a legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias prevista no art. 43-A da Lei nº 4.591/64, que, uma vez prevista no contrato, não importará na resolução do contrato pelo adquirente, nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

No caso dos autos, é bem verdade, não se cuida de imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, como verificado na hipótese que deu ensejo ao Tema 996 do STJ. Nada obstante, a orientação ali fixada pode ser perfeitamente aplicada ao caso sob julgamento.

Nesse sentido, por exemplo:

Direito civil. Recurso especial. Atraso na entrega de imóvel. Cláusula de tolerância. Dano moral. Multa contratual reversa. Recurso não conhecido.

I. Caso em exame

[...]

4. A cláusula de tolerância de 180 dias para entrega do imóvel, quando expressamente pactuada, não é abusiva, mas sua aplicação exige cumprimento do dever de informação e respeito aos princípios das relações de consumo. O descumprimento desses deveres gera responsabilidade civil.

(REsp n. 2.138.207/MG, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. 180 DIAS. VALIDADE. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. DANO MORAL. AFASTAMENTO. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DURANTE A MORA DA CONSTRUTORA. LEGITIMIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Está sedimentado nesta Corte Superior o entendimento de que é "válida [em contratos de promessa de compra e venda de imóvel] a cláusula de tolerância, desde que limitada ao prazo de 180 dias corridos" (AgInt no AREsp 1.957.756/RO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 5/4/2022).

2. "Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017).

(2) Multa moratória

Segundo alegado, o TJSP teria violado os arts. 394 do CC; 4º e 51 do CDC ao reduzir, no julgamento da apelação, o percentual da multa moratória fixada com base na equidade de 10% para 2%.

De acordo com o **Tema 970 do STJ**, *A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.*

Assim, conquanto se admita, em tese, a inversão da cláusula pela estipulada no contrato unicamente em benefício do promitente-vendedor para beneficiar também o promitente-comprador referida (Tema 971 do STJ), a aplicação desse entendimento pode ser embaraçada, na hipótese, porque deferido o pedido de lucros cessantes.

Não se desconhece que a própria redação do Tema 970 admite a cumulação lícita entre lucros cessantes e cláusula penal em uma situação excepcional: quando esta última não refletir o valor locativo do imóvel.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL NO MOMENTO DA DEVOLUÇÃO. REVOLVIMENTO FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

[...]

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "é possível a cumulação de cláusula penal moratória com os lucros cessantes, quando a multa contratual não apresenta equivalência com os locativos, como na presente hipótese, sem que tal proceder caracterize afronta ao Tema Repetitivo 970/STJ" (REsp 2.025.166/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 16/12/2022).

5. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.

(AREsp n. 2.543.477/BA, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE

IMÓVEL. RESSARCIMENTO DE VALORES. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.

[...]

7. É possível a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não equivale aos encargos locatícios gerados pelo imóvel, conforme precedentes do STJ.

(AREsp n. 2.649.769/RJ, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025)

No caso, o acórdão admitiu a aplicação de multa moratória equivalente 2% do total das parcelas quitadas, nos seguintes termos:

4. No que se refere à multa moratória, ela está apta a sobressair, todavia, não no percentual estabelecido contratualmente; devendo multa moratória ser reduzida para 2%, em observância ao disposto no artigo 52, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Desta maneira, cabe às requeridas o pagamento de multa moratória de 2%, incidente sobre o valor correspondente ao total das parcelas quitadas até a data da efetiva entrega do imóvel; com atualização monetária e juros a contar da citação (e-STJ, fl. 717).

Como se vê, não ficou esclarecido se a multa em referência confundia-se ou não com os encargos locativos gerados pelo imóvel.

Não ficou esclarecido, portanto, o pressuposto fático para a aplicação da tese jurídica admitida em caráter excepcional pela redação *a contrario sensu*, do Tema 970 do STJ, sendo certo que o julgamento de recurso especial não comporta a análise de questões fático-probatórias (Súmula n. 7 do STJ).

Fica prejudicada, nesses termos, a pretensão de majoração da multa moratória de 2% para 10% deduzida no especial, porque nem mesmo admitida, no caso, a cobrança dessa multa, sob pena de *bis in idem*.

Acrescente-se, apenas a título de *obiter dictum*, que referida pretensão não poderia, de qualquer forma prosperar. Afinal, se a aplicação da multa em questão está justificada na necessidade tratamento isonômico das partes (Tema 971 do STJ), seria injusto aplicar, em benefício do comprador, uma multa de 10% inadmissível até mesmo em benefício do vendedor.

Nesse sentido, a jurisprudência do STJ é pacífica em assinalar que as multas moratórias cobradas dos consumidores devem ser limitadas ao percentual de 2% ao mês.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL. PREVI. REDUÇÃO DA MULTA MORATÓRIA. CONTRATOS CELEBRADOS A PARTIR DA LEI 9.298/1996. ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA POSTULADA. INOCORRÊNCIA DE DECISÃO EXTRA PETITA. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. RAZÕES RECURSAIS DEFICIENTES. SÚMULA N. 284/STF.

1. A multa moratória de 10% (dez por cento) para 2% (dois por cento) deve ser reduzida apenas na hipótese de contratos celebrados após a edição da Lei 9.298/1996, que modificou o Código de Defesa do Consumidor, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

(AgInt no REsp n. 1.859.104/SC, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022)

Direito civil e processual civil. Agravo no recurso especial. Ação revisional. SFH. CDC. Contrato firmado anteriormente a sua vigência.

Prévia atualização e posterior amortização do saldo devedor.

Possibilidade. Multa moratória. Ausência de limitação.

[...]

- A redução da multa moratória de 10% para 2%, tal como definida na Lei nº 9.298/96, que modificou o CDC, aplica-se apenas aos contratos celebrados após a sua vigência.

Agravo não provido.

(AgRg no REsp n. 969.040/DF, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 4/11/2008, DJe de 20/11/2008)

(3) Base de cálculo dos lucros cessantes

De acordo com as razões recursais, a base de cálculo da indenização por lucros cessantes fixada no percentual de 1% deve ser o valor total do imóvel, e não o valor das prestações pagas.

No julgamento do **Tema 996 do STJ**, uma das teses fixadas foi a seguinte:

1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, 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.

Ora, se os lucros cessantes advindos do atraso na entrega da obra advêm da impossibilidade de utilização do próprio imóvel, parece mesmo razoável que o aluguel/indenização fixado sob essa rubrica, seja calculado com base no valor do próprio imóvel, e não com base no valor das prestações pagas.

O que se visa a indenizar, em última análise, é a impossibilidade de fruição do bem, e não o valor investido para sua aquisição.

No caso dos autos, porém, o TJSP afirmou que a questão sobre a base de cálculo dos lucros cessantes não poderia ser alterada, porque coberta pela preclusão.

Anote-se:

A indenização por lucros cessantes está apta a prevalecer, sobretudo porque foram as requeridas que descumpriram o entabulado, gerando prejuízo aos requerentes, que não puderam usufruir do imóvel. Destarte, cabível a verba indenizatória no valor de 1% sobre o montante pago pelos autores, conforme estabelecida na decisão de fls. 156/168, não existindo suporte para a alteração do quantum indenizatório, posto que não houve insurgência de nenhuma das partes no momento processual adequado, tendo ocorrido a preclusão (e-STJ, fl. 717).

PAULO e VIVIANRLEY ainda tentaram impugnar esse fundamento do acórdão recorrido, afirmando que não seria possível falar em preclusão, porque a decisão em referência seria de natureza provisória, mas não indicaram ofensa a nenhum dispositivo legal que pudesse amparar essa tese jurídica.

Confira-se, a propósito, a seguinte passagem da peça recursal apresentada:

Entenderam, equivocadamente, os Julgadores a quo pela preclusão da discussão. Entretanto, não se atentaram que a antecipação de tutela foi concedida em CARÁTER PROVISÓRIO. Em outras palavras, comportando revisão, ou mesmo alteração do seu teor. A fim de que não restem dúvidas a esse respeito, transcreve-se trecho da r. decisão de fls. 157:

[...]

Não se há falar em preclusão no presente caso, posto que fora devidamente manejado o recurso apto a modificar a r. sentença, qual seja o Recurso de Apelação. Não seria lícito aos Recorrentes se insurgir contra a decisão que antecipou os efeitos da tutela, uma vez que ela aplicou justiça ao caso. Diferente da r. sentença que, além de ter sido proferida muito a posteriori, não se atentou à realidade dos fatos. (e-STJ, fls. 801-802)

Incidem, assim, as Súmulas n. 283 e 284 do STF, por analogia.

(4) Comissão de corretagem

Nas razões do especial, PAULO e VIVIANRLEY alegaram que a comissão de corretagem deveria ser restituída, porque sua cobrança não estava devidamente destacada no contrato, o que configuraria ofensa ao dever de informação.

Anote-se:

Conforme consta no trecho transcrito do acórdão paradigma, trata-se de direito básico do consumidor a "informação adequada e clara sobre os O diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem" (art. 6º, inc. III, CDC).

De fato, conforme narrado, fora imposto aos Recorrentes o pagamento de diversos "serviços", sem que tivesse ficado claro, no momento da compra do bem, do que se tratavam.

Os Recorrentes compareceram ao stand de vendas, interessaram-se pela unidade, aceitaram o preço colocado e efetuaram o pagamento exigido a título de sinal. Qual não foi sua surpresa, após a quitação, receberam recibo discriminado, demonstrando que parte daquela quantia fora destinada ao sinal de pagamento do preço, parte destinada à remuneração de corretores, advogados e, pior, coordenadores de vendas da própria Gafisa.

[...]

Em momento algum os Recorrentes procuraram pela empresa Real Consultoria Imobiliária ou a qualquer um de seus corretores para efetuar a compra. Chegaram ao stand e lá foram recebidos por pessoas que, em sua induzida compreensão, eram meros vendedores do incorporador. Somente quando da assinatura da proposta e da emissão dos cheques é que tomaram conhecimento de que tinham, pasmem-se, contratado corretores, a quem nem bem os nomes conhecem. Ora, mas se o corretor estava no próprio empreendimento, aguardando passivamente o atendimento dos interessados que, espontaneamente, para lá se dirigiam, não há que se falar em assunção, pelos compradores, dos custos de corretagem. Aos olhos dos Recorrentes. o atendente não passava de um vendedor (e-STJ, fls. 806-807).

Ocorre que o acórdão estadual, pelo voto do relator designado, afirmou que não houve ofensa ao dever de informação, consoante se extrai da parte dispositiva do acórdão recorrido:

A verba correspondente à comissão de corretagem está em condições de sobressair, haja vista que os autores foram recepcionados por corretor no local, que apresentou as condições do negócio, bem como as peculiaridades do empreendimento, tanto que nada consta de que

os requerentes tivessem ido à sede da construtora, sendo recebidos pelo gerente ou diretor.

Assim, houve a intermediação, portanto, o corretor prestou serviços, fls. 99/100, os quais se tornaram exitosos ante a conclusão da relação negocial.

Frise-se que o corretor é a pessoa que recepciona o interessado, expõe os pormenores abrangendo o empreendimento imobiliário, além do preço, condições de pagamento e outros itens correlatos pertinentes à venda referida.

Desta forma, o corretor tem direito de receber a comissão respectiva, uma vez que exerce atividade lícita, por conseguinte, a remuneração deve prevalecer (e-STJ, fls. 718-719)

Incide, assim, a Súmula n. 7 do STJ com relação ao tema.

Conquanto se reconheça que remanesceria interesse recursal em pleitear a devolução em dobro do valor controvertido, não houve indicação de ofensa a dispositivos legais capazes de amparar referida pretensão.

(5) Honorários sucumbenciais

Na linha dos julgados desta Corte, não se admite recurso especial com a finalidade de discutir a ocorrência de sucumbência mínima ou recíproca, ou o grau de decaimento de cada uma das partes, tendo em vista a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, por todos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRATIVO. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DEFEITOS NA EXECUÇÃO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO. VIOLAÇÃO AO ART. 86 DO CPC/2015. PLEITO DE RECONHECIMENTO DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. REDUÇÃO DO PERCENTUAL FIXADO. EXCESSO NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça "tem entendimento pacífico de que a aferição do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, mostra-se inviável em Recurso Especial, tendo em vista a circunstância obstativa decorrente do disposto na Súmula 7 desta Corte" (REsp 1814370/RN, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 05/09/2019).

(AgInt no AREsp n. 2.913.476/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Turma, julgado em 17/12/2025, DJEN de 22/12/2025)

Registre-se, em acréscimo, que o TJSP jamais determinou a compensação dos honorários advocatícios sucumbenciais.

Confira-se:

Com o acolhimento parcial da apelação m dos autores e a maior procedência da ação, caberá às rés arcar com o ó pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que ficam fixados em 15% sobre o valor da condenação, a ser apurado em liquidação de sentença (e-STJ, fl. 747).

Também aqui incide, portanto, a Súmula n. 284 do STF.

Da irresignação de GAFISA e GAFISA

O recurso não merece prosperar.

(1) Caso fortuito e de força maior

A alegação de que as empresas demandadas não poderiam ser responsabilizadas pelo atraso na entrega na obra tendo em vista a ocorrência de caso fortuito/força maior esbarra na Súmula n. 7 do STJ.

De fato, se a Corte estadual afirmou que não houve nenhum evento extraordinário capaz de romper o nexo de causalidade e afastar a responsabilidade civil no caso concreto, mostra-se impossível afirmar o contrário sem reexaminar fatos e provas.

Nesse sentido:

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.

[...]

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

(REsp n. 2.003.257/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/CONSTRUTORA.

[...]

*1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto **não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos.** Tais eventos encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.*

(AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/4/2024, DJe de 10/6/2024)

(2) Multa moratória

Segundo afirmado, o TJSP teria violado o art. 409 do CC, pois a multa moratória (cláusula penal) não foi pactuada para atraso na entrega do imóvel e, por isso, não pode ser aplicada em seu desfavor com base num critério de suposta equidade.

Consoante tese jurídica fixada no **Tema 971 do STJ**, a heterogeneidade das obrigações assumidas pelo comprador e vendedor do imóvel, não impede que se aplique, em benefício do primeiro, a cláusula penal estabelecida contratualmente apenas em favor do segundo.

Anote-se:

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.

(3) Taxa SATI e INCC

As razões do especial alegaram ofensa ao art. 427 do CC, pois o acórdão estadual teria violado o princípio *pacta sunt servanda* e a força obrigatória dos contratos ao afastar a cobrança da taxa SATI e a aplicação do INCC como índice de correção monetária até a conclusão da obra.

A mera indicação de ofensa ao art. 427 do CC, todavia, não é suficiente para impedir a revisão do contrato, sobretudo quando considerada a existência de uma relação de consumo.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA PERICIAL. TABELA PRICE. ANATOCISMO. SÚMULA 7/STJ. TAXA SATI. LEGITIMIDADE PASSIVA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. REVISÃO CONTRATUAL. PACTA SUNT SERVANDA. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

3. O princípio do pacta sunt servanda não é absoluto, sendo relativizado pelas normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor, que autorizam o Poder Judiciário a revisar contratos de adesão para declarar a nulidade de cláusulas abusivas, sem que isso configure violação dos arts. 421 e 421-A do Código Civil.

(REsp n. 2.013.830/SC, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025)

Apenas a título de *obiter dictum*, acrescento que a jurisprudência desta Corte Superior entende cabível a devolução da Taxa SATI em hipóteses como a presente.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR

DANO MORAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. ABUSIVIDADE. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

[...]

7. A cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária é abusiva. Precedentes do STJ.

(AgInt no REsp n. 1.796.706/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/9/2019, DJe de 26/9/2019)

RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PARCELAS PAGAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. TAXA SATI. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ.

[...]

3. Nos casos em que a construtora/vendedora dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938.

Precedentes.

3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

4. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, **a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive a taxa Sati, contando-se os juros de mora da citação.**

5. Recursos especiais conhecidos em parte e não providos.

(REsp n. 2.063.131/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025)

Da mesma forma, quanto ao INCC, ainda como reforço de argumentação, não se admite sua incidência para para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE VALORES C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO, DANOS MORAIS E NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. 1. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DA PETIÇÃO INICIAL. DECISÃO EXTRA PETITA NÃO CONFIGURADA. 2. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. 3. ALEGAÇÃO DE DESERÇÃO DO APELO DO AUTOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283 DO STF. 4. ILEGALIDADE NA COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INCC. CONFIGURAÇÃO DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 5. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 6. INAPLICABILIDADE DA CORREÇÃO MONETÁRIA COM BASE NO INCC APÓS A ENTREGA. SÚMULA 83/STJ. 7. AGRAVO IMPROVIDO.

[...]

6. De fato, **"nos termos da jurisprudência desta Corte, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra. Incidência da Súmula nº 83/STJ"** (AgInt no AREsp 1.126.802/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/9/2018, DJe 27/9/2018).

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.511.326/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020)

(4) Julgamento extra petita

Segundo alegado, estariam malferidos os arts. 128 e 460 do CPC, pois a substituição do INCC pelo IGP-M representaria, ainda, decisão *extra petita*.

Examinando o acórdão da apelação, é possível observar que o TJSP não se manifestou sobre essa questão de julgamento estranho ao pedido e, muito embora ela tenha sido agitada nos embargos de declaração, estes foram rejeitados sem enfrentamento do tema, mediante afirmação genérica de que não havia contradição, obscuridade ou contradição.

Incide, portanto, a Súmula n. 211 do STJ: *Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo*.

(5) Enriquecimento indevido

Sobre os lucros cessantes e a alegação de que eles propiciariam o enriquecimento indevido dos consumidores, é necessário observar que o tema já foi examinado nos itens 2 e 3 do recurso especial manejado pela parte contrária.

Nessas condições, **CONHEÇO PARCIALMENTE** dos recursos especiais para **NEGAR-LHES PROVIMENTO** na parte conhecida.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de GAFISA e GAFISA na forma do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.044.720 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0377069-9

Número de Origem:

00195081220118260562 195081220118260562

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PAULO FRANCISCO DE SOUZA

RECORRENTE : VIVIANRLEY DE SOUZA

ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718

RECORRENTE : GAFISA S/A

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

RECORRIDO : GAFISA S/A

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

RECORRIDO : PAULO FRANCISCO DE SOUZA

RECORRIDO : VIVIANRLEY DE SOUZA

ADVOGADO : FELIPE CALIL DIAS - SP249718

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 13 de abril de 2026