



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2054215 - SP (2023/0040871-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : VALE DAS AGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623
FLÁVIO RIBEIRO DOS SANTOS - MG100767
MARCUS VINICIUS DALAVIA BATISTA - MG167804
RECORRIDO : CAROLINA CABRAL MENEZES MODENA
RECORRIDO : JOSE RICARDO MODENA DIAS
ADVOGADO : ALEXEI FERRI BERNARDINO - SP222700

EMENTA

CONSUMIDOR. E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PREJUÍZO PRESUMIDO. PERCENTUAL DE FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas.

2. O descumprimento do prazo para a entrega do imóvel enseja a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do adquirente (*in re ipsa*), consistente na injusta privação do uso do bem, independentemente da finalidade do negócio.

3. É legítima a cumulação da rescisão contratual com a condenação ao pagamento de lucros cessantes, os quais visam reparar o prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação.

4. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, fixou o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato a título de lucros cessantes, patamar considerado razoável e adequado para indenizar a privação da coisa.

5. A revisão do quantum indenizatório e a desconstituição das premissas sobre a responsabilidade pelo atraso demandariam o reexame de fatos e provas, procedimento vedado pela Súmula n. 7/STJ.

6. Estando o acórdão recorrido em sintonia com a orientação firmada neste Tribunal Superior, incide o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2054215 - SP(2023/0040871-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : VALE DAS AGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623
FLÁVIO RIBEIRO DOS SANTOS - MG100767
MARCUS VINICIUS DALAVIA BATISTA - MG167804
RECORRIDO : CAROLINA CABRAL MENEZES MODENA
RECORRIDO : JOSE RICARDO MODENA DIAS
ADVOGADO : ALEXEI FERRI BERNARDINO - SP222700

EMENTA

CONSUMIDOR. E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PREJUÍZO PRESUMIDO. PERCENTUAL DE FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas.

2. O descumprimento do prazo para a entrega do imóvel enseja a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do adquirente (*in re ipsa*), consistente na injusta privação do uso do bem, independentemente da finalidade do negócio.

3. É legítima a cumulação da rescisão contratual com a condenação ao pagamento de lucros cessantes, os quais visam reparar o prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação.

4. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, fixou o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato a título de lucros cessantes, patamar considerado razoável e adequado para indenizar a privação da coisa.

5. A revisão do quantum indenizatório e a desconstituição das premissas sobre a responsabilidade pelo atraso demandariam o reexame de fatos e provas, procedimento vedado pela Súmula n. 7/STJ.

6. Estando o acórdão recorrido em sintonia com a orientação firmada neste Tribunal Superior, incide o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por VALE DAS ÁGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no julgamento de Apelação Cível n. 1001688-78.2021.8.26.0281.

Na origem, cuida-se de ação de reparação por danos morais e materiais proposta por JOSÉ RICARDO MODENA DIAS e CAROLINA CABRAL MENEZES MODENA contra a ora recorrente, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária (fls. 1-36).

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para: a) declarar a rescisão do contrato por culpa da ré; b) determinar a restituição integral dos valores pagos; c) condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato por mês de atraso; e d) indeferir o pedido de danos morais (fls. 297-307).

Irresignada, a parte ora recorrente interpôs recurso de apelação. O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO negou provimento ao recurso em acórdão cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 377-381):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão contratual - Atraso na entrega das obras - Procedência parcial - Legitimidade passiva da ré caracterizada - Validade da cláusula de tolerância de 180 dias - Atraso configurado - Rescisão por culpa da vendedora - Retenção de valores descabida - Súmula 543 do STJ - Juros de mora a partir da citação - Lucros cessantes devidos - Súmula 162 do TJSP - Danos morais não configurados - Verba honorária mantida - Recursos desprovidos.

Os embargos de declaração opostos por JOSÉ RICARDO MODENA DIAS e CAROLINA CABRAL MENEZES MODENA foram rejeitados, por unanimidade (fls. 436-438).

No presente recurso especial, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 402, 403, 475 e 884 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que a rescisão contratual com a devolução integral das parcelas pagas é incompatível com a condenação ao pagamento de lucros cessantes, sob pena de enriquecimento sem causa dos adquirentes e *bis in idem* (fls. 383-413).

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial, nas quais os recorridos pugnam pela manutenção do acórdão, alegando que os lucros cessantes são devidos em razão da indisponibilidade do imóvel no período de mora, independentemente da rescisão (fls. 443-457). Sobreveio juízo positivo de admissibilidade do recurso especial (fl. 460).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso reúne as condições de admissibilidade, pelo que passo para sua análise de mérito.

I) Do mérito recursal: incidência das Súmulas n. 7 e 83/STJ

A controvérsia em debate cinge-se à possibilidade de cumulação da rescisão contratual, com a devolução integral das parcelas pagas, e a condenação ao pagamento de lucros cessantes em razão do atraso na entrega da unidade imobiliária, bem como à configuração de enriquecimento sem causa.

A recorrente alega que o acórdão recorrido violou as disposições contidas nos artigos 402, 403, 475 e 884 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que a fixação de lucros cessantes na hipótese de rescisão do contrato com restituição total dos valores configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa dos adquirentes. Argumenta que o prejuízo seria meramente hipotético e que a rescisão por culpa da vendedora deve retornar as partes ao estado anterior, o que seria incompatível com a indenização pela não fruição do bem no período da mora.

O acórdão recorrido, ao enfrentar o tema, consignou o seguinte (fl. 380):

É notório, entretanto, o inadimplemento da avença por parte da ré, uma vez não observada a data apazada para a conclusão das obras de infraestrutura (...) Outrossim, considera-se fortuito interno a celebração do termo de ajustamento de conduta com o Município de Itatiba, que teria prorrogado o prazo para entrega das obras de infraestrutura, sendo insuficiente para afastar a responsabilidade da ré pelo atraso na entrega do imóvel. (...) Com efeito, “Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio” (Súmula 162, TJSP). Para tanto, esta Câmara tem reconhecido que o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do primitivo contrato, já que os autores não impugnaram referido tópico, bem reflete o valor locativo praticado no mercado imobiliário, sendo razoável e adequado para indenizar os adquirentes da privação da coisa.

O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que reconhece, em casos de atraso na entrega de imóvel, a presunção de prejuízo do promitente comprador. Tal entendimento fundamenta-se na injusta privação do uso do bem, o que justifica a condenação ao pagamento de lucros cessantes, usualmente fixados na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado.

A propósito, cito precedentes:

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.)

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (sala comercial) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ, em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Não existe vedação à cumulação de lucros cessantes com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de naturezas diversas: enquanto os primeiros têm por escopo reparar a parte lesada pelo prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.

5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, negando-lhe provimento.

(AREsp n. 2.962.445/CE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025, grifo meu.)

Dessa forma, verifica-se que o acórdão de origem está em consonância com a orientação desta Corte, a atrair a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que reconhece, em casos de atraso na entrega de imóvel, a presunção de prejuízo do promitente comprador (*in re ipsa*), dispensando comprovação específica. A insurgência da recorrente, embora alegue violação do art. 402 do Código Civil, não se refere à existência do dano ou à existência do prejuízo em si, mas apenas os valores e critérios usados para calcular a indenização.

A instância de origem, soberana na apreciação do acervo fático-probatório constante dos autos, confirmou a condenação ao pagamento de 0,5% (meio por cento) mensal sobre o montante pactuado. Para tanto, o Colegiado estadual justificou que tal patamar coaduna-se com os balizamentos jurisprudenciais fixados para o setor imobiliário, que habitualmente oscilam entre 0,5% (meio por cento) e 1% (um por cento) do valor do imóvel.

Nesse contexto, a pretensão recursal de alterar o *quantum* indenizatório não configura debate sobre a interpretação da lei federal. Revela-se, em verdade, uma tentativa de revolver os critérios de razoabilidade e proporcionalidade adotados pela instância ordinária, o que demandaria, inevitavelmente, o reexame das circunstâncias fáticas e probatórias dos autos. Tal procedimento é vedado em âmbito de recurso especial, conforme o óbice intransponível da Súmula n. 7/STJ:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. PARÂMETROS DE FIXAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

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 percentual de 1% ao mês sobre o valor já quitado encontra-se dentro dos parâmetros jurisprudenciais consolidados, que variam de 0,5% a 1% do valor do imóvel.

3. A pretensão de alterar o quantum indenizatório não configura debate sobre a interpretação da lei federal, mas sim uma tentativa de reexame das circunstâncias fáticas e probatórias dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, não provido.

(REsp n. 2.181.514/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025, grifo meu.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **Alterar a conclusão do acórdão do tribunal a quo acerca da razoabilidade do percentual fixado a título de lucros cessantes demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.** 2. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.034.371/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024, grifo meu.)

Portanto, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 83/STJ, aplicável tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, uma vez que o acórdão recorrido decidiu em sintonia com a orientação deste Tribunal. Ademais, para acolher a tese de inexistência de prejuízo ou para rever o percentual de 0,5% fixado na origem, seria necessário o reexame do contexto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

À luz dos óbices mencionados, o não conhecimento do recurso é medida que se impõe.

Dispositivo

Ante o exposto, com fulcro no art. 932, incisos III e IV, do Código de Processo Civil, não conheço do recurso especial.

À vista do trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.054.215 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0040871-8

Número de Origem:

10016887820218260281 1001688782021826028150000 20220000272332 20220000459940

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VALE DAS AGUAS ITATIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADOS : MAXWELL LADIR VIEIRA - MG088623
FLÁVIO RIBEIRO DOS SANTOS - MG100767
MARCUS VINICIUS DALAVIA BATISTA - MG167804

RECORRIDO : CAROLINA CABRAL MENEZES MODENA

RECORRIDO : JOSE RICARDO MODENA DIAS

ADVOGADO : ALEXEI FERRI BERNARDINO - SP222700

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026