



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060681 - SP(2023/0077501-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : JARDIM DA GLORIA EMPREENDIMENTO S.A
ADVOGADOS : GABRIEL DE BRITTO SILVA - RJ149510
RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - SP373490
RECORRIDO : CRISTIANE RODRIGUES DA CRUZ OLIVEIRA
OUTRO NOME : CRISTIANE RODRIGUES DA CRUZ
RECORRIDO : ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADOS : RAFAEL PEREIRA DA ROCHA - SP315418
VANDERSON PEREIRA LADISLAU - SP336382

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. SÚMULA N. 211/STJ. CABÍVEL A CONDENAÇÃO POR LUCROS CESSANTES QUANDO DESCUMPRIDO O PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é exigido o prequestionamento da questão jurídica suscitada no recurso especial, ainda que se trate de matéria de ordem pública.
3. De acordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior, "*descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador*" (AgInt no AResp n. 1.901.500/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)
4. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do

acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

II. Dispositivo

5. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060681 - SP(2023/0077501-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : JARDIM DA GLORIA EMPREENDIMENTO S.A
ADVOGADOS : GABRIEL DE BRITTO SILVA - RJ149510
RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - SP373490
RECORRIDO : CRISTIANE RODRIGUES DA CRUZ OLIVEIRA
OUTRO NOME : CRISTIANE RODRIGUES DA CRUZ
RECORRIDO : ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADOS : RAFAEL PEREIRA DA ROCHA - SP315418
VANDERSON PEREIRA LADISLAU - SP336382

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. SÚMULA N. 211/STJ. CABÍVEL A CONDENAÇÃO POR LUCROS CESSANTES QUANDO DESCUMPRIDO O PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é exigido o prequestionamento da questão jurídica suscitada no recurso especial, ainda que se trate de matéria de ordem pública.
3. De acordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior, "*descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador*" (AgInt no AResp n. 1.901.500/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)
4. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as

circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

II. Dispositivo

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 174):

Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais – Compra e venda Relação de consumo configurada entre as partes Ré revel – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Atraso na entrega do imóvel – Devolução dos valores pagos com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de cada desembolso comprovado nos autos – Lucros cessantes presumidos, correspondentes aos alugueres que o comprador deixou de aferir durante a mora da requerida – Fixação dos lucros cessantes em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, a incidir mensalmente no período em que verificada a mora da parte ré – Súmula 162 desta E. Corte de Justiça – Danos morais – Inocorrência – Descumprimento contratual – Não demonstrada excepcionalidade no caso concreto a ensejar indenização por danos morais – Recurso provido em parte.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 258-263).

Em suas razões (fls. 191-208), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 485, VI, do CPC, 421 e 421-A do CC, sustentando a ilegitimidade ativa da parte recorrida e a ineficácia da cessão de direitos, uma vez que a recorrente não anuiu expressamente com o negócio jurídico conforme exigido em cláusula contratual específica, e

(ii) arts. 394 e 397, *caput*, e parágrafo único, do CC, defendendo a incompatibilidade entre a rescisão contratual com retorno ao *status quo ante* e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, sob pena de caracterizar enriquecimento sem causa dos adquirentes.

Contrarrazões apresentadas (fls. 267-275).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

De plano, registra-se que a tese de violação dos arts. 485, VI, do CPC, 421 e 421-A do CC não foi analisada pelo Tribunal de origem, apesar da oposição de embargos declaratórios. Caberia à parte recorrente alegar violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu. Dessa forma, à falta de prequestionamento, incide no caso a Súmula n. 211/STJ.

Ademais, ainda que a tese de ilegitimidade ativa da parte recorrida seja matéria de ordem pública, a jurisprudência desta Corte Superior é forte no sentido de que *“a matéria de ordem pública também deve atender ao pressuposto constitucional do prequestionamento”* (AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025).

Quanto à tese de violação dos arts. 394 e 397, *caput*, e parágrafo único, do CC, a parte recorrente defendeu a incompatibilidade entre a rescisão contratual com retorno ao *status quo ante* e a condenação ao pagamento de lucros cessantes, sob pena de caracterizar enriquecimento sem causa dos adquirentes.

Em relação ao ponto atacado, a Corte local assim decidiu (fls. 177-180):

A parte autora sustenta, ainda, a necessidade de fixação de lucros cessantes pelo período em que verificada a mora da parte ré. Defende que o atraso da parte requerida em proceder à entrega do imóvel gerou lucros cessantes ao promitente-comprador, em razão da impossibilidade de utilização do imóvel pelo adquirente na data em que estava prevista a entrega do imóvel.

Os lucros cessantes são presumíveis, na medida em que a parte autora foi privada de fruir ou alugar o imóvel em razão do atraso na sua entrega, sendo razoável que o cálculo da referida indenização seja realizado com base nos alugueres que o bem poderia ter rendido.

[...]

Assim, mostra-se devida a imposição de lucros cessantes em favor da parte autora, para o imóvel adquirido, tendo em vista o atraso na entrega da obra.

Quanto ao valor, o montante correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato, incidindo mensalmente durante a mora da parte ré, se mostra adequado para reparar os danos causados à parte autora pelo atraso na entrega do empreendimento, sem, contudo, provocar o enriquecimento ilícito do promitente-comprador.

[...]

Dessa forma, deve ser reconhecida a possibilidade de condenação da parte ré ao pagamento de lucros cessantes à parte autora, em valor correspondente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, no período em que verificada a mora da requerida, isto é, do termo final do prazo de tolerância até a data do ajuizamento da ação, ante a inexistência da entrega das chaves.

Com efeito, verifica-se que a Corte de origem decidiu o ponto atacado de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, uma vez que *“descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-*

comprador" (AgInt no AResp n. 1.901.500/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)

A propósito, confira-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO . ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. LUCROS CESSANTES . CABIMENTO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE (SÚMULA 83/STJ). AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1 . Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial. Reconsideração. 2. Nas pretensões relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral de prescrição decenal (CC/2002, art. 205). Precedentes (EREsp 1.280.825/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Segunda Seção, j. em 27.6.2018, DJe de 2.8.2018; e EREsp 1.281.594/SP, Rel. p/ acórdão Ministro FELIX FISCHER, Corte Especial, j. em 15.5.2019, DJe de 23 . 5.2019). 3. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes. 4. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. 5 . Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AResp n. 1.910.592/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 23/5/2022.)

Desse modo, não restou configurada a alegada violação dos arts. 394 e 397, *caput*, e parágrafo único, do CC, no caso concreto, uma vez que a Corte local decidiu a matéria impugnada em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior.

Por fim, registra-se que o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu, mormente pela indicação de circunstâncias que não se assemelham com o caso concreto.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.060.681 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0077501-7

Número de Origem:

10035493620218260011 1003549362021826001150000 20210000962463 20220000637406

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JARDIM DA GLORIA EMPREENDIMENTO S.A

ADVOGADOS : GABRIEL DE BRITTO SILVA - RJ149510

RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - SP373490

RECORRIDO : CRISTIANE RODRIGUES DA CRUZ OLIVEIRA

OUTRO NOME : CRISTIANE RODRIGUES DA CRUZ

RECORRIDO : ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR

ADVOGADOS : RAFAEL PEREIRA DA ROCHA - SP315418

VANDERSON PEREIRA LADISLAU - SP336382

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026