RECURSO ESPECIAL Nº 2060832 - SP(2023/0078128-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	GAFISA S/A.
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	DANIEL BRANDAO VASCONCELOS
RECORRIDO	:	LUIZA MARTINS DOMINGOS
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO SILVA - SP265878
		LIGIA ARAUJO PEREIRA - SP365929

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, JUROS DE OBRA, ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E LUCROS CESSANTES. SUBSTITUIÇÃO DO INDEXADOR SETORIAL DURANTE A MORA E PRESUNÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que reformou parcialmente a sentença; aplicam-se o Tema 996 e as Súmulas n. 83 e 7 do STJ.

2. A controvérsia envolve ação indenizatória por perdas e danos decorrentes de atraso na entrega de imóvel, com pedidos de suspensão dos juros de obra, lucros cessantes, danos morais e isenção de atualização do saldo devedor até a entrega.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau determinou a restituição dos juros de obra a partir de 1/8/2020 até a entrega e fixou lucros cessantes de 1% ao mês sobre o preço total do contrato desde 1/8/2020 até as chaves.

4. A Corte de origem manteve a restituição dos juros de obra, reduziu os lucros cessantes para 0,5% ao mês, afastou danos morais e determinou, se mais favorável ao consumidor, a substituição do INCC-DI pelo IGP-M durante a mora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a substituição do indexador setorial por índice geral no período de mora viola os arts. 421 e 422 do CC; (ii) saber se a condenação em lucros cessantes exige prova específica do prejuízo, à luz dos arts. 389, 402, 403 e 416 do CC; e (iii) saber se há dissídio pela alínea c do art. 105, III, da CF diante da ausência de similitude fática com os paradigmas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a substituição do indexador setorial por índice geral menos gravoso ao consumidor no período de mora, conforme o Tema 996.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão das premissas fáticas quanto

Documento eletrônico VDA54871009 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:51:43
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 14e339d8-33d4-4d15-af8a-044b647e33d8

ao atraso e ao percentual de lucros cessantes, que são presumidos pela privação do uso do imóvel.
8. Não se caracteriza o dissídio da alínea c do art. 105, III, da CF por ausência de similitude fática entre os paradigmas e o caso concreto.
IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a substituição do indexador setorial por índice geral menos gravoso ao consumidor no período de mora, conforme o Tema 996. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão das premissas fáticas quanto ao atraso e ao percentual de lucros cessantes, que são presumidos pela privação do uso do imóvel. 3. Não se caracteriza o dissídio da alínea c do art. 105, III, da CF por ausência de similitude fática entre os paradigmas e o caso concreto".
Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 422, 389, 402, 403 e 416; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, *alínea a* e *alínea c*.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgados em 25/9/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.953.733/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.355.499/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA54871009 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:51:43
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 14e339d8-33d4-4d15-af8a-044b647e33d8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060832 - SP(2023/0078128-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	GAFISA S/A.
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	DANIEL BRANDAO VASCONCELOS
RECORRIDO	:	LUIZA MARTINS DOMINGOS
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO SILVA - SP265878
		LIGIA ARAUJO PEREIRA - SP365929

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, JUROS DE OBRA, ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E LUCROS CESSANTES. SUBSTITUIÇÃO DO INDEXADOR SETORIAL DURANTE A MORA E PRESUNÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que reformou parcialmente a sentença; aplicam-se o Tema 996 e as Súmulas n. 83 e 7 do STJ.

2. A controvérsia envolve ação indenizatória por perdas e danos decorrentes de atraso na entrega de imóvel, com pedidos de suspensão dos juros de obra, lucros cessantes, danos morais e isenção de atualização do saldo devedor até a entrega.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau determinou a restituição dos juros de obra a partir de 1/8/2020 até a entrega e fixou lucros cessantes de 1% ao mês sobre o preço total do contrato desde 1/8/2020 até as chaves.

4. A Corte de origem manteve a restituição dos juros de obra, reduziu os lucros cessantes para 0,5% ao mês, afastou danos morais e determinou, se mais favorável ao consumidor, a substituição do INCC-DI pelo IGP-M durante a mora.

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a substituição do indexador setorial por índice geral no período de mora viola os arts. 421 e 422 do CC; (ii) saber se a condenação em lucros cessantes exige prova específica do prejuízo, à luz dos arts. 389, 402, 403 e 416 do CC; e (iii) saber se há dissídio pela alínea c do art. 105, III, da CF diante da ausência de similitude fática com os paradigmas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a substituição do indexador setorial por índice geral menos gravoso ao consumidor no período de mora, conforme o Tema 996.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão das premissas fáticas quanto ao atraso e ao percentual de lucros cessantes, que são presumidos pela privação do uso do imóvel.

8. Não se caracteriza o dissídio da alínea c do art. 105, III, da CF por ausência de similitude fática entre os paradigmas e o caso concreto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a substituição do indexador setorial por índice geral menos gravoso ao consumidor no período de mora, conforme o Tema 996. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão das premissas fáticas quanto ao atraso e ao percentual de lucros cessantes, que são presumidos pela privação do uso do imóvel. 3. Não se caracteriza o dissídio da alínea c do art. 105, III, da CF por ausência de similitude fática entre os paradigmas e o caso concreto".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 422, 389, 402, 403 e 416; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, *alínea a* e *alínea c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgados em 25/9/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.953.733/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.355.499/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

Trata-se de recurso especial interposto por GAFISA S.A. com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação indenizatória por perdas e danos.

O julgado foi assim ementado (fls. 295-296):

> Ação indenizatória por perdas e danos. Sentença de parcial procedência. Apelações interpostas por ambas as partes. Compromisso de compra e venda. Atraso na conclusão das obras e na entrega do imóvel. Mora da ré caracterizada. Caso fortuito e força maior não configurados. Lucros cessantes que são presumidos, em razão da privação injusta do uso do bem. Súmulas nº 161 e 162 deste E. Tribunal de Justiça. Indenização, contudo, que deve ser minorada para 0,5% do valor do contrato. Precedentes desta C. Câmara. "Juros de evolução de obra" que não são mesmo devidos no período da mora da compromissária-vendedora. Precedentes vinculantes. Congelamento do saldo devedor. Impossibilidade. Correção monetária que objetiva apenas recompor o valor econômico da moeda. Substituição do INCC-DI pelo IGP-M no período da mora das rés. Possibilidade, caso seja mais favorável aos consumidores. Danos morais. Inocorrência. Mero inadimplemento contratual que não gera, por si, o dever de reparar por danos morais. Ausência de afronta a direitos de personalidade. Sentença parcialmente reformada. Recursos parcialmente providos.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 421, 422 do Código Civil, porque sustenta a necessidade de manutenção das cláusulas contratuais e dos índices de atualização pactuados sob os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva;

b) 104, 110, 418, 482, 884 do Código Civil, porquanto afirma que o acórdão recorrido negou vigência aos ditames federais que regem validade, cumprimento e efeitos dos contratos, além da vedação ao enriquecimento sem causa;

c) 389, 401, 402, 403, 416 do Código Civil, visto que defende a impossibilidade de condenação em lucros cessantes sem prova efetiva do dano, a

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

inexistência de dano *in re ipsa* no atraso da obra e a ocorrência de caso fortuito/força maior.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, afaste a indenização por lucros cessantes e reconheça a legalidade de cobrança dos índices contratualmente previstos.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso é inadmissível por ausência de prequestionamento e vedação ao reexame de provas, invocando a Súmula n. 211 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ; afirma inexistirem violação aos arts. 205, § 3º, 489, II, e 1.022, II, do CPC; sustenta a presunção dos lucros cessantes pela privação do uso do imóvel, com base na Súmula 162 do TJSP; pugna pelo não conhecimento ou, subsidiariamente, pelo improvimento do recurso, e requer a condenação da recorrente por litigância de má-fé, nos termos dos arts. 80, VII, e 81 do CPC (fls. 466-474).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de indenizatória por perdas e danos em que a parte autora pleiteou a suspensão de cobranças de juros de evolução de obra, a condenação em lucros cessantes, a condenação em danos morais e a isenção da atualização do saldo devedor até a entrega do imóvel.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a requerida a devolver os valores pagos a título de juros de obra no período de 01/08/2020 até a efetiva entrega, com correção monetária e juros, e a pagar lucros cessantes de 1% ao mês sobre o preço total do contrato desde 01/08/2020 até a entrega das chaves; fixou sucumbência por igual, com honorários advocatícios de R$ 1.500,00 para cada parte (fls. 309, 468).

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença, mantendo a restituição dos juros de evolução de obra e indeferindo o congelamento do saldo devedor; reduziu os lucros cessantes para 0,5% ao mês sobre o valor do contrato; afastou os danos morais; e determinou, se mais favorável ao consumidor, a substituição do INCC-DI pelo IGP-M durante o período de mora, com restituição de eventual diferença paga a maior (fls. 295-304).

II - Da alegada violação aos arts. 421 e 422 do Código Civil - Manutenção dos termos do contrato quanto à correção monetária do saldo devedor

A recorrente sustenta violação aos arts. 421 e 422 do Código Civil, argumentando que a alteração do índice de correção monetária durante o período de mora ofenderia o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) e os deveres de probidade e boa-fé.

Razão não lhe assiste.

O acórdão recorrido determinou a substituição do INCC-DI pelo IGP-M no período de mora da construtora, caso seja mais favorável aos consumidores, o que será apurado em liquidação de sentença. Tal orientação não configura ofensa aos princípios contratuais invocados, mas, ao contrário, representa aplicação adequada da legislação consumerista e vedação ao enriquecimento ilícito da fornecedora.

A correção monetária constitui mera recomposição do poder aquisitivo da moeda, não representando acréscimo patrimonial, mas simples manutenção do valor real da obrigação. Durante o período em que a construtora se encontra em mora por atraso na entrega do imóvel, não se pode admitir que continue aplicando índice vinculado à evolução da obra (INCC), porquanto tal índice pressupõe o regular desenvolvimento da construção dentro do prazo contratualmente previsto.

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

A aplicação do índice contratual durante a mora da construtora importaria em benefício indevido à parte inadimplente, permitindo-lhe transferir ao consumidor os custos de sua própria desídia. A substituição por índice geral de preços durante o período de atraso, se mais favorável ao consumidor, harmoniza-se com o princípio da boa-fé objetiva e com a vedação ao enriquecimento sem causa.

A questão encontra-se pacificada nesta Corte Superior. A Segunda Seção, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), firmou o entendimento de que "O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor" (STJ, REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019).

No mesmo sentido: "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. [...] A Segunda Seção desta Corte, em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 996), decidiu que 'o descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor'" (STJ, AgInt no REsp 1.953.733/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/03/2022, DJe 24/03/2022).

Ainda nessa linha: "O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência firmada no sentido de que, após o prazo de entrega do imóvel, computado o

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

período de tolerância, cessa a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA" (STJ, AgInt no AREsp 2.355.499/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/03/2024, DJe 18/03/2024) .

O acórdão recorrido, ao determinar a substituição do INCC-DI pelo IGP-M durante o período de mora, caso seja mais favorável aos consumidores, está em perfeita sintonia com a orientação jurisprudencial consolidada desta Corte Superior, respeitando o critério estabelecido no Tema 996 de que deve prevalecer o índice menos gravoso ao consumidor.

Incide, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

III - Da alegada violação aos arts. 389, 402, 403 e 416 do Código Civil - Condenação ao pagamento de lucros cessantes

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou os arts. 389, 402, 403 e 416 do Código Civil ao condenar a construtora ao pagamento de indenização por lucros cessantes sem que houvesse comprovação específica do efetivo prejuízo experimentado pelos adquirentes.

A questão central resume-se a definir se, em caso de atraso na entrega de unidade imobiliária objeto de compromisso de compra e venda, os lucros cessantes devem ser efetivamente comprovados pelo adquirente ou se podem ser presumidos em razão da privação do uso do bem.

A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que o atraso na entrega do imóvel, por si só, enseja o dever de indenizar os lucros cessantes, que decorrem da impossibilidade de o promitente comprador desde logo exercer um dos poderes inerentes ao domínio. Nesse sentido: "O atraso na entrega de imóvel objeto de promessa de compra e venda, por si só, enseja o dever de indenizar os lucros cessantes, que decorrem da impossibilidade de o promitente

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

comprador desde logo exercer um dos poderes inerentes ao domínio" (STJ, AgInt no REsp 1.772.703/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 05/11/2018, DJe 09/11/2018).

Também nesse sentido: "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se orienta no sentido de considerar que a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador" (STJ, AgInt no REsp 1.953.733/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/03/2022, DJe 24/03/2022).

A privação do uso, gozo e fruição do imóvel constitui prejuízo concreto e atual, não se tratando de dano hipotético ou meramente eventual. Aquele que adquire unidade imobiliária, seja para nela residir, seja para dela extrair renda por meio de locação, tem a legítima expectativa de poder exercer os atributos da propriedade a partir do termo final do prazo de entrega. O inadimplemento da construtora frustra essa expectativa e gera dano material efetivo, consistente na impossibilidade de utilização econômica do bem.

Não se exige, para a caracterização dos lucros cessantes nessa hipótese, a demonstração específica de que o imóvel seria destinado à locação ou de que houve proposta concreta de aluguel frustrada pelo atraso. A indenização funda-se na privação objetiva da posse e do uso do bem, independentemente da finalidade específica que o adquirente pretendia dar ao imóvel. A destinação econômica é inerente ao direito de propriedade, abrangendo tanto o uso direto quanto a possibilidade de auferir renda.

Exigir prova específica do prejuízo importaria em transferir ao consumidor ônus excessivo e desproporcional, sujeitando-o a verdadeira *probatio diabolica*, incompatível com a sistemática protetiva estabelecida pelo Código de Defesa do Consumidor. A presunção de lucros cessantes em razão do atraso na

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

entrega de imóvel encontra fundamento na privação concreta do uso do bem, constituindo consequência direta e imediata do inadimplemento contratual da construtora.

O percentual de 0,5% sobre o valor do contrato, fixado pelo Tribunal de origem, mostra-se razoável e conforme a jurisprudência consolidada desta Corte Superior para casos análogos, representando estimativa adequada dos lucros cessantes decorrentes da impossibilidade de uso do imóvel.

A alegação de caso fortuito ou força maior não prospera. Fatores como excesso de chuvas, falta de mão de obra qualificada e aquecimento do mercado da construção civil constituem riscos inerentes à atividade empresarial desenvolvida pela construtora, integrando a álea normal do negócio, não se caracterizando como eventos imprevisíveis e inevitáveis aptos a excluir a responsabilidade civil. A jurisprudência pacífica dos tribunais considera tais circunstâncias como *res inter alios acta* em relação ao consumidor adquirente, não podendo ser a ele opostas para justificar o descumprimento do prazo contratual. Ademais, rever o entendimento firmado pela instância ordinária acerca da responsabilidade do promitente vendedor pelo atraso na entrega do imóvel demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência da Súmula n. 7 do STJ, conforme decidido em caso análogo (STJ, AgInt no AREsp 2.355.499/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/03/2024, DJe 18/03/2024).

Incide, no caso, a Súmula n. 83 do STJ.

IV - Da inadmissibilidade do recurso especial pela alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal - Ausência de similitude fática

A recorrente busca demonstrar dissídio jurisprudencial mediante o cotejo do acórdão recorrido com precedentes desta Corte Superior. Contudo, os paradigmas colacionados não versam sobre situação fática análoga à dos autos.

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

Os acórdãos trazidos como paradigmas tratam de questões relativas a empréstimo compulsório sobre o consumo de energia elétrica (STJ, AgRg no REsp 1.486.100/SC, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 18/12/2014, DJe 19/12/2014) e responsabilidade civil do Estado no setor sucroalcooleiro por fixação inadequada de preços (STJ, REsp 1.347.136/DF, Rel. Ministra Eliana Calmon, Primeira Seção, julgado em 11/12/2013, DJe 07/03/2014) , hipóteses que não guardam similitude com a controvérsia ora examinada, que diz respeito ao atraso na entrega de unidade imobiliária objeto de compromisso de compra e venda.

Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, exige-se não apenas a divergência na interpretação do direito federal, mas também a identidade ou similitude entre as situações fáticas confrontadas. Inexistindo correspondência entre as bases fáticas dos julgados, inviabiliza-se o cotejo analítico necessário à demonstração da divergência.

Inadmissível, portanto, o recurso especial pela alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários sucumbenciais em mais 10% sobre o valor previamente fixado na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54440531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 17:49:05
Código de Controle do Documento: 10f3bd83-5de2-4db7-8821-e93d0e05ea06

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.060.832 / SP

Número Registro: 2023/0078128-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10235118520218260224 20220000715713

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	GAFISA S/A.
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	DANIEL BRANDAO VASCONCELOS
RECORRIDO	:	LUIZA MARTINS DOMINGOS
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO SILVA - SP265878
		LIGIA ARAUJO PEREIRA - SP365929

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Documento eletrônico VDA54844906 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 00:57:34
Código de Controle do Documento: fd35363a-b248-4ddc-9340-ecea29f3876a

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54844906 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 00:57:34
Código de Controle do Documento: fd35363a-b248-4ddc-9340-ecea29f3876a