



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2071972 - SP(2023/0150967-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ROSSI RESIDENCIAL SA**
RECORRENTE : **LINANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **CARTATICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871**
 : **DANIELA SILVA DE SANTANA - SP357918**
 : **CARLA MALUF ELIAS - SP110819**
RECORRIDO : **CAIO ENRICO CASIMIRO TAFURI**
RECORRIDO : **NADYA GARCIA BIANCHI PEREIRA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933**
 : **THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP197980**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INCC APÓS A DATA-LIMITE. LUCROS CESSANTES E DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença para afastar a cumulação dos juros de mora de 1% ao mês com multa moratória de 2% e manteve a substituição do INCC pelo IPC durante a mora, a condenação a lucros cessantes e a devolução da comissão de corretagem.
2. A controvérsia é sobre ação declaratória de abusividade de cláusula contratual cumulada com indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, com pedido de tutela antecipada, envolvendo correção monetária pelo INCC após a mora, lucros cessantes pelo atraso e devolução da corretagem.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau afastou o INCC a partir do 181º dia, substituindo-o pelo IPC; condenou à restituição da taxa de corretagem; fixou lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o preço pago; e impôs juros de 1% ao mês e multa de 2%, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar a cumulação dos juros de mora com a multa moratória, mantendo a substituição do INCC pelo IPC, os lucros cessantes e a devolução da corretagem por ausência de previsão contratual e informação válida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz dos arts. 107, 421 e 422 do CC, deve prevalecer a autonomia contratual para manter o INCC como critério de correção monetária após o prazo de entrega do imóvel; e (ii) saber se a condenação a lucros cessantes e a devolução da comissão de corretagem carecem de provas, em ofensa aos arts. 373 do CPC e 402, 403, 725 e 876 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que afasta a aplicação do INCC após o transcurso da data-limite para entrega da obra, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. A revisão das conclusões do Tribunal local sobre a existência de lucros cessantes e a devolução da corretagem demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a substituição do INCC por índice de correção adequado após o vencimento do prazo de entrega da obra. 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame das conclusões sobre lucros cessantes e devolução da comissão de corretagem”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 107, 421, 422, 402, 403, 725 e 876; CPC, arts. 373, e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.452.102/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.426.810/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AREsp n. 2.184.340/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, REsp n. 2.106.652/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025; STJ, Súmulas n. 83 e 7.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2071972 - SP(2023/0150967-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ROSSI RESIDENCIAL SA**
RECORRENTE : **LINANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRENTE : **CARTATICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871**
 DANIELA SILVA DE SANTANA - SP357918
 CARLA MALUF ELIAS - SP110819
RECORRIDO : **CAIO ENRICO CASIMIRO TAFURI**
RECORRIDO : **NADYA GARCIA BIANCHI PEREIRA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933**
 THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP197980

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INCC APÓS A DATA-LIMITE. LUCROS CESSANTES E DEVOLUÇÃO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença para afastar a cumulação dos juros de mora de 1% ao mês com multa moratória de 2% e manteve a substituição do INCC pelo IPC durante a mora, a condenação a lucros cessantes e a devolução da comissão de corretagem.
2. A controvérsia é sobre ação declaratória de abusividade de cláusula contratual cumulada com indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, com pedido de tutela antecipada, envolvendo correção monetária pelo INCC após a mora, lucros cessantes pelo atraso e devolução da corretagem.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau afastou o INCC a partir do 181º dia, substituindo-o pelo IPC; condenou à restituição da taxa de corretagem; fixou lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o preço pago; e impôs juros de 1% ao mês e multa de 2%, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar a cumulação dos juros de mora com a multa moratória, mantendo a substituição do INCC pelo IPC, os lucros cessantes e a devolução da corretagem por ausência de previsão contratual e informação válida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz dos arts. 107, 421 e 422 do CC, deve prevalecer a autonomia contratual para manter o INCC como critério de correção monetária após o prazo de entrega do imóvel; e (ii) saber se a condenação a lucros cessantes e a devolução da comissão de corretagem carecem de provas, em ofensa aos arts. 373 do CPC e 402, 403, 725 e 876 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que afasta a aplicação do INCC após o transcurso da data-limite para entrega da obra, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. A revisão das conclusões do Tribunal local sobre a existência de lucros cessantes e a devolução da corretagem demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a substituição do INCC por índice de correção adequado após o vencimento do prazo de entrega da obra. 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame das conclusões sobre lucros cessantes e devolução da comissão de corretagem”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 107, 421, 422, 402, 403, 725 e 876; CPC, arts. 373, e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.452.102/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.426.810/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AREsp n. 2.184.340/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, REsp n. 2.106.652/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025; STJ, Súmulas n. 83 e 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LINANIA EMPREENDIMENTOS S.A., CARTATICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ROSSI RESIDENCIAL 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 declaratória de abusividade de cláusula contratual cumulada com indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes.

O julgado foi assim ementado (fls. 481-490):

COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Alegação de caso fortuito e força maior. Inocorrência. Entraves administrativos para aprovação do empreendimento. Fator deve ser levado em consideração no momento da fixação do prazo para entrega da unidade, ainda mais ao verificarmos que as rés têm experiência de sobejo em seu ramo empresarial. Súmula 161 da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça. Termo final do inadimplemento. A expedição do “habite-se”, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora. Súmula 160 da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça. Lucros cessantes. Indenização mantida no equivalente a 0,5%, por mês de atraso, sobre o preço pago pelo imóvel. Multa contratual. Impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com a cláusula penal, conforme tese fixada pelo E. STJ (tema 971). Correção monetária do saldo devedor. Possibilidade de aplicação do INCC apenas durante o período previsto para conclusão das obras, após, substituição pelo IPC. Restituição dos valores pagos a maior. Comissão de corretagem. É válida a cláusula que transfere para o adquirente a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição. Ausência de previsão contratual. Restituição devida. REsp nº. 1.551.968/SP e 1.599.511/SP, de natureza repetitiva, vinculante das instâncias ordinária. Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 500):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Os embargos de declaração, ainda que opostos com a finalidade de prequestionamento da matéria, devem se limitar às hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Alegação de omissão, obscuridade, e pretendida infringência, afastadas. Embargos de declaração rejeitados.

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

a) 107, 421 e 422 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria interferido indevidamente na livre manifestação de vontade, desrespeitando o princípio *pacta sunt servanda* e a boa-fé objetiva ao substituir o INCC e alterar a sistemática contratual de correção e ao reconhecer os lucros cessantes sem suporte no contrato;

b) 402 e 403 do Código Civil e 373 do Código de Processo Civil, pois não houve prova de dano material efetivo, sendo incabível indenização por lucros cessantes sem demonstração de prejuízo direto e imediato, já que lucros hipotéticos não são indenizáveis; e

c) 725, 724 e 876 do Código Civil, visto que a comissão de corretagem é devida quando obtido o resultado útil da intermediação e foi convencionada com informação prévia adequada, devendo ser mantida a responsabilidade do comitente pelo pagamento ao corretor.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência ao: a) afastar a validade da transferência da corretagem ao comprador por suposta falta de informação, em dissonância com o REsp 1.599.511/SP e o REsp n. 1.551.956/SP (Tema n. 938 do STJ); b) manter lucros cessantes presumidos sem prova de prejuízo efetivo, contrariando precedentes que vedam danos hipotéticos; c) substituir o INCC após o prazo contratual de tolerância, embora haja precedentes que autorizam o INCC até a entrega das chaves, quando pactuado.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a validade das cláusulas contratuais de correção monetária pelo INCC durante a construção e a substituição apenas após o *habite-se*; para que se afaste a condenação a lucros cessantes por ausência de prova de dano material efetivo; e para que se mantenha a responsabilidade do comprador pelo pagamento da comissão de corretagem com a improcedência do pedido de restituição.

Contrarrazões às fls. 585-597.

O primeiro recurso especial foi admitido, tendo sido indeferido o efeito suspensivo por ausência de *periculum in mora* e *fumus boni iuris*.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação declaratória de abusividade de cláusula contratual cumulada com indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, com pedido de antecipação de tutela. A parte autora pleiteou: o afastamento da correção do saldo residual pelo INCC após o prazo de tolerância, com substituição pelo IPC e restituição das diferenças pagas a maior; a devolução da comissão de corretagem; a condenação a lucros cessantes pelo atraso na entrega; e a aplicação de multa e juros moratórios.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para: a) afastar o INCC a partir do 181º dia da data prevista para a entrega, substituindo-o pelo IPC; b) condenar à restituição da taxa de corretagem; c) condenar a lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o preço pago, desde a mora até a entrega das chaves; d) condenar ao pagamento de juros de mora de 1% ao mês e de multa moratória de 2%; e) fixar a sucumbência recíproca, com cada parte arcando com metade das custas e honorários de seus patronos.

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença, afastando a cumulação de juros de mora de 1% ao mês com a multa moratória de 2%, mantendo, quanto ao mais, a condenação a lucros cessantes, a substituição do INCC pelo IPC durante a mora e a restituição da corretagem por ausência de previsão contratual e informação válida.

I - Incidência do INCC

A parte recorrente alega violação dos arts. 107, 421 e 422 do CC, pois deve ser observada a autonomia contratual quanto à incidência do INCC como critério de correção monetária do contrato formalizado entre as partes.

A Corte estadual decidiu pela impossibilidade de utilização do INCC como critério de correção monetária após o prazo de construção e a entrega das

chaves do imóvel, em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 486-487):

Ademais, a correção do saldo devedor pelo INCC durante o período da construção é lícita, a uma diante da previsão contratual, a duas porque tal correção visa manutenção do valor da moeda, desprovida de natureza punitiva, sequer remuneratória do capital, porém de mera recomposição do poder de compra do dinheiro em face da espiral inflacionária.

Entretanto, depois do vencimento do prazo de construção e da entrega das chaves, a caracterizar a inadimplência da vendedora, correta a substituição do INCC pelo IPC como atualizador do saldo do preço, índice adequado à espécie e eleito pelas partes, tendo em vista seu objetivo de regular o mercado de consumo.

Nesse contexto, o acórdão recorrido encontra amparo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. REAJUSTE DE PARCELAS. ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO (INCC). ÍNDOLE ABUSIVA APÓS A ENTREGA DA OBRA. SUBSTITUIÇÃO POR INPC NA ORIGEM. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO

CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O acórdão do Tribunal de origem apresentou fundamentação satisfatória para a sua decisão, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes. Desse modo, não há vício de fundamentação que anule o acórdão estadual.

2. O Tema 996/STJ (referente à substituição do INCC após a entrega da obra) não se enquadra no caso em tela, pois trata de demandas específicas relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida, justificando-se a ausência de distinguishing.

3. O Índice Nacional de Custos da Construção Civil (INCC) é um índice setorial que reflete os aumentos de preço da mão de obra e dos materiais utilizados na construção civil, sendo inaplicável para correção do saldo devedor ou de parcelas após o transcurso da data-limite ou entrega da obra, conforme a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.452.102/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/12/2025, DJEN de 9/12/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TEMA 971/STJ. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração.

2. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.

Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. "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" (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

4. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Precedentes.

5. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir da condenação a indenização por danos morais. (AgInt no AREsp n. 2.426.810/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024, destaquei.)

Assim, o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência consolidada desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

II - Lucros cessantes e comissão de corretagem

Quanto à violação dos arts. 373 do CPC e 402, 403, 725 e 876 do CC, atinentes à ausência de provas para justificar a condenação ao pagamento de lucros cessantes e à impossibilidade de devolução da comissão de corretagem, o Tribunal *a quo*, ao analisar o contexto fático-probatório, concluiu pela existência de elementos suficientes para autorizar a condenação ao pagamento dos lucros cessantes e a devolução da comissão de corretagem, esta por ausência de previsão contratual que autorizasse a sua cobrança.

Assim decidiu o Tribunal local (fls. 485-486 e 489-490):

No que tange aos lucros cessantes, estes são presumíveis, na medida em que os compradores estiveram privados de usufruir do imóvel.

Nesse sentido, a Súmula nº 162 deste E. Tribunal de Justiça:

"Súmula 162 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".

A indenização por lucros cessantes é mantida o equivalente a 0,5% (meio por cento), por mês de atraso, sobre o preço pago pelo imóvel, pois em consonância com a jurisprudência desta 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, e do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

[...]

Por fim, no tocante ao serviço de corretagem, em decorrência de contratos imobiliários, mormente aqueles envolvendo imóvel na planta, com compra em stand de vendas, mister observar que, usualmente, o contrato de corretagem é estabelecido entre o vendedor e o corretor, ao passo que o negócio jurídico principal é celebrado entre o vendedor e o terceiro interessado na realização do negócio, isto é, o comprador.

Em suma, não há relação contratual direta entre o corretor e o terceiro adquirente. Logo, em princípio, cabe ao vendedor o incumbente pagar a comissão de corretagem.

Todavia, consoante entendimento esposado pelo C. STJ no julgamento do R Esp nº. 1.599.511/SP, é válida a cláusula que transfere para o adquirente a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição.

[...]

No caso em testinha, não há qualquer menção, no instrumento de contrato firmado entre as partes, sobre o serviço de corretagem e seu pagamento, tornando admissível a devolução dos valores desembolsados pelo comprador a esse título.

A proposta de reserva de fl. 86, embora destaque o valor da comissão do corretor, não está assinado pelos compradores, de modo que não há como concluir que os adquirentes foram previamente informados da obrigação de pagar a corretagem.

Assim, o afastamento das conclusões do Tribunal local implicaria reexame de questões fático-probatórias presentes nos autos, o que é inviável, conforme o enunciado da Súmula n. 7 desta Corte.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE FRUIÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E,

NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem apreciou de forma suficiente as questões apontadas como omissas, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou violação ao art. 1.022 do CPC.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado, pois a ausência de edificação impede o surgimento de obrigação fundada na vedação ao enriquecimento sem causa.

3. A retenção de 10% dos valores pagos está em consonância com o entendimento consolidado do STJ, que considera razoável a retenção entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. A transferência da comissão de corretagem ao comprador é válida desde que observados o dever de informação e a comprovação da intermediação por corretor, o que não ocorreu no caso concreto, conforme destacado pelo Tribunal local, com aplicação do entendimento do Tema 960 do STJ. A revisão das conclusões do Tribunal de origem demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.184.340/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. INSURGÊNCIA DE AMBAS AS PARTES. RECURSO DA PARTE AUTORA LUCROS CESSANTES. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A análise da tese recursal, no sentido de que houve lucros cessantes a serem indenizados, demandaria o reexame de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

2. A modificação do acórdão recorrido quanto a distribuição da sucumbência para aferir se é mínima ou recíproca, demandaria o reexame de todo o contexto fático-probatório dos autos, o que é defeso a esta Corte, em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo conhecido, para não conhecer do recurso especial. RECURSO DA PARTE RÉ JUROS MORATÓRIOS. ART. 406 DO CC. TAXA SELIC. LEI N. 14.905/2024. CORREÇÃO MONETÁRIA. ART. 389, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC. IPCA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A Corte Especial desta Corte Superior, ao apreciar o Tema 1.368 dos Recursos Repetitivos, firmou entendimento no sentido de que a taxa Selic deve ser adotada como índice de juros de mora nas dívidas civis, inclusive nos casos anteriores à vigência da Lei n. 14.905/2024.

2. A atualização monetária, na ausência de convenção, segue o IPCA (art. 389, parágrafo único, do CC), de modo que a taxa legal de mora corresponde a diferença entre a SELIC e o IPCA, calculada mês a mês.

3. Recurso especial provido. (REsp n. 2.106.652/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.071.972 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0150967-8

Número de Origem:

00556229620128260114 0055622962012826011417342012 0055622962012826011450000
20200000920788 20210000604369 556229620128260114 55622962012826011417342012
55622962012826011450000

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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 : ROSSI RESIDENCIAL SA

RECORRENTE : LINANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : CARTATICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819

RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871

DANIELA SILVA DE SANTANA - SP357918

RECORRIDO : CAIO ENRICO CASIMIRO TAFURI

RECORRIDO : NADYA GARCIA BIANCHI PEREIRA DOS SANTOS

ADVOGADOS : RODRIGO FERREIRA DA COSTA SILVA - SP197933

THOMÁS DE FIGUEIREDO FERREIRA - SP197980

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026