SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2077057 - SP(2023/0180303-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	GAFISA S/A.
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	ANDERSON VITOR DE FREITAS
ADVOGADO	:	JESUINA APARECIDA CORAL A. LINS DE ALBUQUERQUE - SP169281

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA. LUCROS CESSANTES. JUROS MORATÓRIOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO E TERMO INICIAL DOS JUROS NA CITAÇÃO. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em apelação cível, reformou parcialmente a sentença, afastando o ressarcimento de despesas condominiais e mantendo a condenação por lucros cessantes de 0,5% ao mês, com juros de mora desde a citação.

2. A controvérsia diz respeito a ação indenizatória por danos materiais decorrentes de contrato de compromisso de compra e venda, com pedidos de lucros cessantes de 0,5% ao mês, devolução de taxas condominiais e exclusão de juros e correção no período de mora.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a parte requerida ao pagamento de 0,5% ao mês a título de lucros cessantes e determinando restituição de valores, com juros desde a citação, além de fixar sucumbência recíproca e honorários.

4. A Corte de origem reformou em parte a sentença para afastar a devolução das despesas condominiais e manter os lucros cessantes no percentual de 0,5% ao mês. Fixou juros moratórios desde a citação, preservando os honorários de 10% sobre a condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a condenação a lucros cessantes depende de prova específica do prejuízo, à luz dos arts. 389, 402, 403 e 416 do

Documento eletrônico VDA55554927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:26:12
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: a18f4670-0f1c-425b-82ee-e52989feecf4

CC; (ii) saber se os juros de mora incidem desde a citação ou apenas a partir do trânsito em julgado, ante o parâmetro do Tema n. 1.002 do STJ; e (iii) saber se houve demonstração adequada do dissídio jurisprudencial, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A indenização por lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega do imóvel, decorre da presunção de prejuízo do comprador, sendo adequado o parâmetro de 0,5% ao mês; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte.

7. Em responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem desde a citação, sendo inaplicável o Tema n. 1.002 do STJ, que não versa sobre rescisão por iniciativa do adquirente; incide a Súmula n. 83 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de comprovação da similitude fática nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC, o que impede seu conhecimento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese de fixação de indenização a título de lucros cessantes no parâmetro de 0,5% ao mês, na hipótese de atraso de na entrega de imóvel, pois presumido o prejuízo do comprador 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, na fixação dos juros de mora desde a citação, em responsabilidade contratual, sendo inaplicável o Tema n. 1.002 do STJ, restrito ao caso de rescisão por iniciativa do adquirente. 3. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e sem demonstração de similitude fática conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 402, 403, 405 e 416; CPC, arts. 373, I, 1.029, § 1º, e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 2.181.514/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, REsp n. 2.163.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 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.

Documento eletrônico VDA55554927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:26:12
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: a18f4670-0f1c-425b-82ee-e52989feecf4

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55554927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:26:12
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: a18f4670-0f1c-425b-82ee-e52989feecf4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2077057 - SP(2023/0180303-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	GAFISA S/A.
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	ANDERSON VITOR DE FREITAS
ADVOGADO	:	JESUINA APARECIDA CORAL A. LINS DE ALBUQUERQUE - SP169281

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA. LUCROS CESSANTES. JUROS MORATÓRIOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO E TERMO INICIAL DOS JUROS NA CITAÇÃO. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em apelação cível, reformou parcialmente a sentença, afastando o ressarcimento de despesas condominiais e mantendo a condenação por lucros cessantes de 0,5% ao mês, com juros de mora desde a citação.

2. A controvérsia diz respeito a ação indenizatória por danos materiais decorrentes de contrato de compromisso de compra e venda, com pedidos de lucros cessantes de 0,5% ao mês, devolução de taxas condominiais e exclusão de juros e correção no período de mora.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a parte requerida ao pagamento de 0,5% ao mês a título de lucros cessantes e determinando restituição de valores, com juros desde a citação, além de fixar sucumbência recíproca e honorários.

4. A Corte de origem reformou em parte a sentença para afastar a devolução das despesas condominiais e manter os lucros cessantes no percentual de 0,5% ao mês. Fixou juros moratórios desde a citação, preservando os honorários de 10% sobre a condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a condenação a lucros cessantes depende de prova específica do prejuízo, à luz dos arts. 389, 402, 403 e 416 do

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

CC; (ii) saber se os juros de mora incidem desde a citação ou apenas a partir do trânsito em julgado, ante o parâmetro do Tema n. 1.002 do STJ; e (iii) saber se houve demonstração adequada do dissídio jurisprudencial, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A indenização por lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega do imóvel, decorre da presunção de prejuízo do comprador, sendo adequado o parâmetro de 0,5% ao mês; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte.

7. Em responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem desde a citação, sendo inaplicável o Tema n. 1.002 do STJ, que não versa sobre rescisão por iniciativa do adquirente; incide a Súmula n. 83 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de comprovação da similitude fática nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC, o que impede seu conhecimento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese de fixação de indenização a título de lucros cessantes no parâmetro de 0,5% ao mês, na hipótese de atraso de na entrega de imóvel, pois presumido o prejuízo do comprador 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, na fixação dos juros de mora desde a citação, em responsabilidade contratual, sendo inaplicável o Tema n. 1.002 do STJ, restrito ao caso de rescisão por iniciativa do adquirente. 3. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e sem demonstração de similitude fática conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 402, 403, 405 e 416; CPC, arts. 373, I, 1.029, § 1º, e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 2.181.514/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, REsp n. 2.163.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

RELATÓRIO

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 danos materiais relativa a contrato de compromisso de compra e venda.

O julgado foi assim ementado (fls. 192-193):

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. OCORRÊNCIA. OBRAS PREVISTAS PARA SEREM FINALIZADAS, INICIALMENTE, EM JANEIRO DE 2020. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, VÁLIDA E QUE NÃO TRADUZ ABUSIVIDADE. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 164 DO TJSP. PRAZO FINAL QUE ENCERRAVA, PORTANTO, EM JUNHO DE 2020. ATRASO INCONTROVERSO, HAVENDO AS CHAVES SIDO ENTREGUES AO AUTOR APENAS EM OUTUBRO DE 2021. ALEGADA ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA E DE INFRAESTRUTURA QUE NÃO EXIME DE RESPONSABILIDADE A CONSTRUTORA, CONFIGURANDO, QUANDO MUITO, O DENOMINADO "FORTUITO INTERNO". SÚMULA N. 161 DESTA CORTE. DANOS MATERIAIS. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, POR MÊS DE ATRASO. PARÂMETRO USUALMENTE ADOTADO PELA JURISPRUDÊNCIA EM CASOS ANÁLOGOS. JUROS MORATÓRIOS ADEQUADAMENTE FIXADOS A CONTAR DA CITAÇÃO DA RÉ, NOS TERMOS DO ARTR. 405 DO CC. INADMISSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DO TERMO INICIAL A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO, UMA VEZ QUE SE ESTÁ DIANTE DE INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS PAGAS NO PERÍODO DE MORA DA REQUERIDA. INADMISSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO QUE INCUMBIA AO AUTOR, NOS TERMOS DAS CLÁUSULAS PACTUADAS. PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. INADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DAS HIPÓTESES PREVISTAS PELO ARTIGO 85, § 8º, CPC. VALOR DA CONDENAÇÃO QUE NÃO SE AFIGURA INESTIMÁVEL OU IRRISÓRIO. ARBITRAMENTO ADEQUADO NO PERCENTUAL DE 10% DO VALOR DA CONDENAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE, APENAS PARA SE AFASTAR A CONDENAÇÃO DA RÉ AO RESSARCIMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ARCADAS PELO AUTOR. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 389, 402, 403 e 416 do Código Civil, sustentando ser indevida a condenação ao pagamento de lucros cessantes sem prova do prejuízo.

Pugna pela aplicação do Tema n. 1.002 do STJ, porque os juros de mora, em hipótese correlata de contratos imobiliários, devem incidir a partir do trânsito em julgado quando a obrigação se constitui com a decisão.

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

Sustenta que o Tribunal de origem, ao admitir lucros cessantes sem prova específica e ao fixar juros de mora desde a citação, divergiu dos julgados apresentados nas razões (fls. 212-215), bem como de precedente do Tribunal de Justiça de São Paulo que fixou o trânsito em julgado como marco inicial dos juros em casos de lucros cessantes (Apelação n. 1029583-98.2015.8.26.0224).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, se afaste a condenação a lucros cessantes e se fixe como termo inicial dos juros de mora a data do trânsito em julgado; requer ainda que se minore o percentual indenizatório, caso mantida a condenação.

Contrarrazões às fls. 245-250.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de indenizatória por danos materiais relativa a contrato de compromisso de compra e venda em que o autor pleiteou a condenação da requerida ao pagamento de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel, a devolução das taxas condominiais pagas no período de atraso e a exclusão de juros e correção monetária pelo período da mora da ré, com restituição do indébito.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos. Condenou a ré ao pagamento mensal de 0,5% do valor atualizado do contrato, entre 29/6/2020 e 20/10/2021, a título de lucros cessantes, com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Determinou a restituição de R$ 598,37, corrigida desde o desembolso e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Fixou

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

sucumbência recíproca e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação para o autor e de 10% da diferença entre o valor da causa e o valor da condenação para a ré.

A Corte estadual reformou a sentença em parte e afastou a condenação ao ressarcimento das despesas condominiais, manteve a indenização por lucros cessantes no percentual de 0,5% ao mês, fixou os juros de mora desde a citação à luz do art. 405 do Código Civil e manteve os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

I - Lucros cessantes

Quanto à violação dos arts. 389, 402, 403 e 416 do Código Civil, sob o argumento de irregularidade na condenação ao pagamento de lucros cessantes, diante da inexistência de prova do prejuízo, o Tribunal estadual entendeu ser devida a indenização com base na presunção de prejuízo do comprador em razão da mora na entrega do imóvel, entendimento já pacificado no STJ.

A decisão recorrida fixou a indenização em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, entendimento amparado na jurisprudência desta Corte, sendo esse percentual considerado razoável e adequado em casos semelhantes.

A propósito:

> 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

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

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, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES.** PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CARÁTER COMPENSATÓRIO DA INDENIZAÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO DEMONSTRADO. ÓBICES DAS SÚMULAS 7, 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O descumprimento do prazo contratual para entrega de imóvel gera o dever de indenizar os lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do adquirente, conforme entendimento pacificado por esta Corte Superior.

2. **O percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel tem natureza estritamente compensatória e visa recompor a frustração do uso e gozo do bem durante o período de mora**, não configurando enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil.

3. A revisão do percentual fixado pelas instâncias ordinárias demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, providência obstada em recurso especial pelas Súmula 7 do STJ.

4. A divergência jurisprudencial não foi comprovada, por ausência de cotejo analítico e similitude fática entre os julgados confrontados, além de o acórdão recorrido estar em consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.920.054/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025, destaquei.)

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

II - Termo inicial dos juros de mora

Em relação ao termo inicial dos juros moratórios, a parte recorrente alega sua incidência apenas a partir do trânsito em julgado da decisão, e não como estabelecido pela Corte de origem, ou seja, a contar da citação.

O entendimento adotado no acórdão recorrido está em consonância com o parâmetro consolidado por esta Corte, no sentido de que, tratando-se de responsabilidade contratual, os juros moratórios incidem a contar da citação.

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA (TEMA 971/STJ). CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES NA HIPÓTESE DE MULTA NÃO EQUIVALENTE AO LOCATIVO (TEMA 970/STJ). DANO MORAL IN RE IPSA. **JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.002/STJ.** ARTS. 389, 402, 403, 416, 479, 480 E 944 DO CC; ART. 373, I, DO CPC. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas a e c do art. 105, III, da Constituição Federal, interposto contra acórdão que, em ação declaratória cumulada com indenização por danos materiais e morais e repetição de indébito, reconheceu: devolução da comissão de corretagem; condenação por lucros cessantes de 0,5% ao mês entre o fim da tolerância e a entrega das chaves, com correção e juros desde a citação; possibilidade de cumulação com cláusula penal por não equivalência ao locativo; substituição do INCC pelo IGP-M após a tolerância; e dano moral in re ipsa em R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a condenação em lucros cessantes pode ocorrer sem prova específica do prejuízo e se é admissível a cumulação com cláusula penal moratória, à luz do Tema 970/STJ; (ii) é possível a inversão da cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do adquirente, à vista dos arts. 479 e 480 do CC e do Tema 971/STJ; (iii) o reconhecimento do dano moral in re ipsa e o valor fixado violam o art. 944 do CC; (iv) o termo inicial dos juros de mora dos lucros cessantes deve ser a citação ou o trânsito em julgado; (v) estão presentes os requisitos de admissibilidade do especial, incluindo prequestionamento e ausência de necessidade de reexame de provas.

3. A condenação por lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega do imóvel, decorre da presunção de prejuízo do comprador e se calcula sobre o valor econômico do uso frustrado; a cláusula penal moratória pode ser invertida em contratos de adesão para indenizar o inadimplemento do vendedor; a cumulação de cláusula penal e lucros cessantes é possível quando a multa não equivale ao locativo; o dano moral se configura quando o atraso e suas circunstâncias transcendem o mero aborrecimento; **os juros de mora incidem desde a citação em responsabilidade contratual.**

5. Justifica-se tal conclusão porque (a) há orientação consolidada (Súmula 162 do Tribunal estadual e IRDR, Tema 5) pela presunção de lucros cessantes diante da privação injusta do uso; (b) o Tema 971/STJ autoriza a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, por arbitramento judicial; (c) o acórdão aplica a regra e a exceção do Tema 970/STJ, admitindo cumulação apenas porque a multa não é equivalente ao locativo; (d) o dano moral foi imposto com fundamentação específica quanto à frustração da legítima expectativa de moradia e ao aflitivo

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

estado de angústia; **(e) os juros de mora desde a citação derivam da natureza contratual da mora da vendedora, sendo inaplicável o Tema 1.002/STJ, restrito à rescisão por iniciativa do comprador.**

4. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.163.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL CAUSADA PELO ATRASO DA VENDEDORA NA ENTREGA DO BEM. REVISÃO DA CULPA. SÚMULA 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PAGO. SÚMULA 543/STJ. JUROS MORATÓRIOS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DESDE A CITAÇÃO. DANOS MORAIS. ATRASO POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO DO ART. 1.042 DO CPC/2015 CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Em virtude da impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, o agravo interno merece provimento.

2. É inviável o conhecimento da pretensão de revisão da culpa pela resolução do negócio, porque, uma vez estabelecida a mora na entrega do imóvel como a causa da resolução, com base nos elementos fático-probatórios, a alteração desse entendimento não prescindiria do reexame direto das provas dos autos, óbice da Súmula 7/STJ.

3. Nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

4. **Os juros moratórios incidem desde a citação no caso de resolução de compra e venda causada pela vendedora, em decorrência da responsabilidade contratual pelas perdas e danos. Inaplicabilidade de cláusula penal em desfavor do comprador inocente ou do Tema 1.002 dos Recursos Repetitivos** (cf. AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe de 07/12/2020).

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, como na hipótese dos autos, em que a entrega do imóvel não foi provada após um ano desde a expiração do prazo de tolerância.

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

> 6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conhecer do agravo do art. 1.042 do CPC/2015 para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 1.856.866/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/9/2021, DJe de 3/11/2021, destaquei.)

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

III - Dissídio jurisprudencial

Quanto à divergência jurisprudencial, registre-se que, para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ.

Não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

IV - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA55135620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 18/03/2026 17:36:30
Código de Controle do Documento: e7e1cfa2-97e9-4dd8-a45a-d88247358051

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.077.057 / SP

Número Registro: 2023/0180303-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10554018920228260100 10554018920228260100050000 20220000869190 20220000979305

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	GAFISA S/A.
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	ANDERSON VITOR DE FREITAS
ADVOGADO	:	JESUINA APARECIDA CORAL A. LINS DE ALBUQUERQUE - SP169281

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 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.

Documento eletrônico VDA55528215 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:54:52
Código de Controle do Documento: 769d999f-05b5-4ffa-befa-ada70d8e4a0a

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55528215 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:54:52
Código de Controle do Documento: 769d999f-05b5-4ffa-befa-ada70d8e4a0a