



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2085214 - PA (2023/0242908-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA
RECORRENTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
THIAGO SOUSA DE ALMEIDA - PA035316
RECORRIDO : LUCAS OLIVEIRA NEGRAO
ADVOGADO : CAIO BRILHANTE GOMES - PA030524B

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. BASE DE CÁLCULO. VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL *VERSUS* VALOR PAGO. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem fundamenta sua decisão de modo claro e coerente, enfrentando as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. O magistrado não está obrigado a rebater todos os argumentos das partes se encontrou fundamentação suficiente para sustentar seu convencimento.

2. A jurisprudência do STJ é consolidada no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, cujo prejuízo do promitente comprador é presumido.

3. O entendimento do Tribunal de origem que fixa a base de cálculo dos lucros cessantes sobre o valor atualizado do imóvel, e não sobre o montante efetivamente pago, harmoniza-se com a orientação desta Corte Superior, que busca refletir o valor locatício do bem do qual o adquirente foi privado. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A revisão da razoabilidade do percentual fixado ou a alteração do parâmetro indenizatório estabelecido pelas instâncias ordinárias demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e a reinterpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

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

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2085214 - PA(2023/0242908-8)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA
RECORRENTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
THIAGO SOUSA DE ALMEIDA - PA035316
RECORRIDO : LUCAS OLIVEIRA NEGRAO
ADVOGADO : CAIO BRILHANTE GOMES - PA030524B

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. BASE DE CÁLCULO. VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL *VERSUS* VALOR PAGO. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem fundamenta sua decisão de modo claro e coerente, enfrentando as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. O magistrado não está obrigado a rebater todos os argumentos das partes se encontrou fundamentação suficiente para sustentar seu convencimento.

2. A jurisprudência do STJ é consolidada no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de lucros cessantes, cujo prejuízo do promitente comprador é presumido.

3. O entendimento do Tribunal de origem que fixa a base de cálculo dos lucros cessantes sobre o valor atualizado do imóvel, e não sobre o montante efetivamente pago, harmoniza-se com a orientação desta Corte Superior, que busca refletir o valor locatício do bem do qual o adquirente foi privado. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A revisão da razoabilidade do percentual fixado ou a alteração do parâmetro indenizatório estabelecido pelas instâncias ordinárias demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e a reinterpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por LEAL MOREIRA IMOBILIÁRIA LTDA. e BERLIM INCORPORADORA LTDA., com fundamento no

artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ, no julgamento do Agravo Interno na Apelação Cível n. 0071698-50.2015.8.14.0301.

Na origem, cuida-se de ação ordinária de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais (lucros cessantes) e morais, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada por LUCAS OLIVEIRA NEGRÃO. O autor alega o atraso injustificado na entrega de unidade imobiliária (Apto. 702, Torre Pardelas) no empreendimento Condomínio Torres Dumont, em Belém (PA), cujo prazo final para entrega era junho de 2014, já considerada a cláusula de tolerância de 180 dias (fls. 1-22).

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para: a) condenar as rés ao pagamento de lucros cessantes no equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor total do contrato atualizado pelo INPC, devidos desde dezembro de 2014 até a efetiva entrega do imóvel; b) condenar ao pagamento de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos morais; e c) determinar a substituição do índice INCC pelo INPC após o prazo de tolerância (fls. 236-246).

Irresignadas, as rés interpuseram apelação, que foi desprovida por decisão monocrática (fls. 302-311). Ato contínuo, opuseram agravo interno, o qual foi conhecido e desprovido, por unanimidade, pela Primeira Turma de Direito Privado do TJPA, em acórdão assim ementado (fls. 339-347):

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. RECORRENTE QUE INTEGROU A CADEIA DE FORNECEDORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. MÉRITO. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. VALIDADE. DANO PRESUMIDO. VALOR. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. ATRASO DESARRAZOADO. QUANTUM. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. MINORAÇÃO. NÃO CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. ACÓRDÃO. Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e por UNANIMIDADE em CONHECER do recurso de Agravo Interno em Apelação Cível, e lhe NEGAR PROVIMENTO, para manter in totum os termos da decisão monocrática vergastada, nos termos da fundamentação, em consonância com o voto do relator. Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – Relator – Des. Leonardo de Noronha Tavares e Desª. Maria do Céu Maciel Coutinho. – Desª. Margui Gaspar Bittencourt – Presidente. Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 5ª Sessão

Ordinária do Plenário Virtual, aos seis (06) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e vinte e três (2023).
CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO
Desembargador – Relator.

No presente recurso especial, as recorrentes alegam, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022 do CPC, bem como violação do art. 402 do Código Civil. Aduzem, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas no referido artigo ao fixar o valor do imóvel atualizado como base de cálculo para os lucros cessantes, o que ensejaria o enriquecimento ilícito do recorrido (art. 884 do CC). Sustentam que a base de cálculo adequada deveria ser o valor efetivamente pago pelo comprador. Apontam divergência jurisprudencial com arestos dos Tribunais de Justiça do Distrito Federal, Bahia e São Paulo, que adotariam o valor pago como parâmetro (fls. 361-385).

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial, nas quais o recorrido defende a manutenção do julgado, arguindo a incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e a conformidade do acórdão com a jurisprudência desta Corte Superior (fls. 458-477).

O recurso especial foi admitido na origem pelo Presidente do TJPA, por preencher os requisitos de admissibilidade e por entender se tratar de matéria que demanda a pacificação da interpretação infraconstitucional (fls. 808-811).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

O recurso reúne as condições de admissibilidade. Passo à análise de mérito.

I) Da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

De início, quanto à preliminar de nulidade por negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou, de forma fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.

O acórdão recorrido consignou que o atraso na entrega da unidade imobiliária (Apto. 702, Torre Pardelas) restou configurado após o esgotamento do prazo de tolerância, sendo devida a condenação das recorrentes ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais. A Corte local asseverou expressamente que a base de cálculo para os lucros cessantes deve ser o valor atualizado do imóvel, conforme a prática de mercado e a jurisprudência dominante, rejeitando a tese de que deveria incidir apenas sobre os valores efetivamente pagos pelo adquirente (fls. 343-345).

Ademais, verifica-se que o Tribunal *a quo* demonstrou as razões que formaram seu convencimento, esclarecendo que a responsabilidade solidária das recorrentes decorre da participação na cadeia de fornecimento do produto. O órgão julgador não está adstrito a todos os argumentos lançados, mas sim à demonstração das razões que formaram seu convencimento.

Assim, da atenta leitura dos autos, verifica-se que a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada. O Tribunal de origem examinou as questões que lhe foram submetidas, concluindo, de maneira expressa e motivada, pela manutenção da sentença.

Resta evidente, portanto, que a Corte de origem se manifestou sobre todos os pontos reputados relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão das recorrentes no que tange à base de cálculo da indenização.

É pacífico o entendimento desta Corte Superior no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas ou a responder um a um todos os seus argumentos. A decisão contrária ao interesse da parte não se confunde com negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. FIXAÇÃO EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal estadual, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. A intervenção desta egrégia Corte para alterar os valores fixados pelas instâncias ordinárias a título de reparação por danos morais somente se justifica nas hipóteses em que estes se mostrem ínfimos ou exorbitantes, o que não ocorreu no caso dos autos.

3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.911.840/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025, grifo meu.)

Assim, não há que se falar em violação dos art. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

II) Do mérito recursal: incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ

No mérito, a insurgência das recorrentes cinge-se à definição da base de cálculo dos lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel. Sustentam que a

incidência de percentual sobre o valor atualizado do contrato, e não sobre o montante efetivamente pago, ensejaria enriquecimento sem causa do adquirente.

As recorrentes alegam violação do artigo 402 do Código Civil, sustentando que a incidência de percentual sobre o valor atualizado do imóvel, e não sobre o montante efetivamente pago, ensejaria enriquecimento sem causa do adquirente (artigo 884 do Código Civil). Argumentam que o valor locatício deve ser proporcional ao investimento realizado pelo comprador até o momento do inadimplemento, sob pena de desvirtuamento da natureza indenizatória dos lucros cessantes (fls. 372-378).

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, consignou que quanto ao valor dos lucros cessantes, a jurisprudência pátria, inclusive do STJ, entende que o valor deve ser calculado com base no valor do imóvel, em virtude de que o comprador deixou de usufruir do bem. Assim, o parâmetro para o cálculo do locativo deve ser o valor atualizado do imóvel, conforme a prática de mercado, não havendo que se falar em utilização do valor efetivamente pago, o que não refletiria o prejuízo pela privação do uso do bem (fls. 344-345).

Restou expressamente consignado na decisão monocrática que “*Quanto ao percentual da indenização, este Tribunal de Justiça entende que deva incidir sobre o valor do imóvel, e não sobre o valor pago pela parte contratante, senão vejamos (...)*”. (fl. 307). Posteriormente, ratificou-se no acórdão recorrido que “os fundamentos do agravo interno não se legitimam a alterar a decisão monocrática” (fl. 358).

Nesse contexto, verifica-se que o acolhimento da pretensão recursal — para fins de reconhecer que a base de cálculo fixada seria desarrazoada ou que deveria incidir sobre os valores pagos — exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, bem como a interpretação de cláusulas do contrato de promessa de compra e venda.

Incidem, portanto, o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, uma vez que a análise da razoabilidade do valor fixado e a modificação do parâmetro indenizatório demandam o reexame do acervo probatório e do instrumento contratual, procedimentos vedados em sede de recurso especial. A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte Superior em casos análogos:

Direito civil. Recurso especial. Indenização por atraso na entrega de imóvel. Lucros cessantes. Base de cálculo.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará que negou provimento ao agravo interno em apelação cível, mantendo a condenação da recorrente ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel.

2. O acórdão recorrido fixou os lucros cessantes com base no valor do imóvel, e não no valor quitado pela autora,

além de determinar indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00.

3. A recorrente alegou violação do artigo 402 do Código Civil e apontou divergência jurisprudencial, sustentando que a base de cálculo dos lucros cessantes seria desarrazoada.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a base de cálculo dos lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem, com fundamento no valor do imóvel, foi estabelecida de forma razoável, conforme o artigo 402 do Código Civil.

III. Razões de decidir

5. O reexame da base de cálculo dos lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem demandaria análise de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 6. A jurisprudência do STJ estabelece que os lucros cessantes, em casos de atraso na entrega de imóvel, podem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado ou no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar, sendo irrelevante o percentual fixado pelo Tribunal de origem, desde que razoável.

7. A incidência das Súmulas nº 5 e 7 do STJ também prejudica o conhecimento do recurso quanto à alegada divergência jurisprudencial, por ausência de similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma. IV.

Dispositivo

8. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.187.428/PA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025, grifo meu.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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

2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, e ensejaria o enriquecimento sem causa

da parte recorrida, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ.

3. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.015.049/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023, grifo meu.)

Ressalte-se que a incidência das referidas súmulas também obsta o conhecimento do recurso quanto à alegada divergência jurisprudencial, diante da impossibilidade de se aferir a similitude fática entre o julgado recorrido e os paradigmas colacionados.

III) Dispositivo

Ante o exposto, com fulcro no artigo 932, inciso V, alínea "a", do CPC/2015, bem como na Súmula n. 568/STJ, não conheço do recurso especial.

Em observância ao disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários sucumbenciais anteriormente fixados em desfavor das recorrentes de para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.085.214 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0242908-8

Número de Origem:

00716985020158140301 20190016686047 716985020158140301

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LEAL MOREIRA IMOBILIARIA LTDA

RECORRENTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

THIAGO SOUSA DE ALMEIDA - PA035316

RECORRIDO : LUCAS OLIVEIRA NEGRAO

ADVOGADO : CAIO BRILHANTE GOMES - PA030524B

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

TERMO

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

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

Brasília, 08 de junho de 2026