SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2096295 - PR (2023/0315768-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ROSENILDA DA SILVA
ADVOGADA	:	KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658
RECORRIDO	:	CANTAREIRA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	LUCIO BAGIO ZANUTO JUNIOR - PR029663
		LETÍCIA VENTURA SOARES ZANUTO - PR031733
		CAMILA SOARES BRAGA - PR081378
INTERES.	:	BANCO DO BRASIL SA

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL NO TRÂNSITO EM JULGADO. CUMULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL COM LUCROS CESSANTES. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná em apelação cível.

2. A controvérsia diz respeito a ações de rescisão de contrato c/c indenização e de indenização c/c inexigibilidade do débito, envolvendo atraso na entrega de obra do *Programa Minha Casa, Minha Vida*, com pedidos de rescisão dos contratos, restituição de valores, inversão de encargos, multas contratuais, lucros cessantes na forma de aluguéis, restituição de juros de obra, danos morais e baixa de restrição cadastral.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos na ação de rescisão e procedentes na ação de indenização, declarou a rescisão contratual, condenou a parte requerida ao pagamento de aluguéis de abril/2017 até a sentença, restituição de valores e juros de obra, multa moratória de 2% e danos morais, com honorários de 10% sobre a condenação.

Documento eletrônico VDA58172848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:34:35
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: 9d9be636-4dfa-45c4-b7c6-db3441178c13

4. A Corte de origem deu parcial provimento aos recursos da autora e da construtora e negou provimento ao do banco, mantendo a rescisão e as condenações principais, excluindo a multa moratória de 2% por *bis in idem* e fixando os aluguéis até a data da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o prazo contratual de entrega do imóvel deveria ser 11/2015, prevalecendo a data mais favorável ao consumidor, com a presunção prevista no art. 400 do Código de Processo Civil ante a não exibição dos documentos e a ausência de impugnação específica; (ii) saber se é possível a cumulação da multa moratória de 2% com lucros cessantes; (iii) saber se o termo final dos danos materiais pela privação do bem deve ser a data do trânsito em julgado; e (iv) saber se estão preenchidos os requisitos do dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque, na espécie, a definição do prazo final de entrega e a prevalência da data mais favorável ao consumidor demandam interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório relativamente ao ponto jurídico da fixação do termo de conclusão da obra.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à inviabilidade, em regra, de cumular multa contratual moratória com lucros cessantes, nos termos do Tema n. 970 (REsp n. 1.498.484/DF), relativamente à reparação pelo atraso na entrega.

8. O termo final dos lucros cessantes deve ser a data do trânsito em julgado, por ofensa aos arts. 395, 402, 403, 186 e 927 do Código Civil, porque, na espécie, a relação jurídica não se estabiliza com a sentença e os efeitos indenizatórios subsistem até a definitividade do julgado, no tocante à delimitação do marco final da indenização por privação do bem.

9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer por ausência de cotejo analítico e de comprovação específica, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ, para a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação da lei federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório para fixar o prazo de entrega do imóvel. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a inviabilidade, em regra, da cumulação da multa moratória com lucros cessantes, conforme a tese firmada no Tema n. 970. 3. O termo final dos lucros cessantes pela privação do bem é a data do trânsito em julgado, por força dos arts. 395, 402, 403, 186 e 927 do Código Civil. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando não há cotejo analítico e comprovação específica nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ".

Documento eletrônico VDA58172848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:34:35
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: 9d9be636-4dfa-45c4-b7c6-db3441178c13

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 6º, VIII, e 47; CC, arts. 186, 395, 402, 403, 416, 423, 927 e 944; CPC, arts. 300, 344, 373, II, 374, I, II, III e IV, 400 e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, 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, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA58172848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2026 20:34:35
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: 9d9be636-4dfa-45c4-b7c6-db3441178c13

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2096295 - PR (2023/0315768-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ROSENILDA DA SILVA
ADVOGADA	:	KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658
RECORRIDO	:	CANTAREIRA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	LUCIO BAGIO ZANUTO JUNIOR - PR029663
		LETÍCIA VENTURA SOARES ZANUTO - PR031733
		CAMILA SOARES BRAGA - PR081378
INTERES.	:	BANCO DO BRASIL SA

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL NO TRÂNSITO EM JULGADO. CUMULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL COM LUCROS CESSANTES. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná em apelação cível.

2. A controvérsia diz respeito a ações de rescisão de contrato c/c indenização e de indenização c/c inexigibilidade do débito, envolvendo atraso na entrega de obra do *Programa Minha Casa, Minha Vida*, com pedidos de rescisão dos contratos, restituição de valores, inversão de encargos, multas contratuais, lucros cessantes na forma de aluguéis, restituição de juros de obra, danos morais e baixa de restrição cadastral.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos na ação de rescisão e procedentes na ação de indenização, declarou a rescisão contratual, condenou a parte requerida ao pagamento de aluguéis de abril/2017 até a sentença, restituição de valores e juros de obra, multa moratória de 2% e danos morais, com honorários de 10% sobre a condenação.

4. A Corte de origem deu parcial provimento aos recursos da autora e da construtora e negou provimento ao do banco, mantendo a rescisão e as condenações principais, excluindo a multa moratória de 2% por *bis in idem* e fixando os aluguéis até a data da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o prazo contratual de entrega do

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

imóvel deveria ser 11/2015, prevalecendo a data mais favorável ao consumidor, com a presunção prevista no art. 400 do Código de Processo Civil ante a não exibição dos documentos e a ausência de impugnação específica; (ii) saber se é possível a cumulação da multa moratória de 2% com lucros cessantes; (iii) saber se o termo final dos danos materiais pela privação do bem deve ser a data do trânsito em julgado; e (iv) saber se estão preenchidos os requisitos do dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ porque, na espécie, a definição do prazo final de entrega e a prevalência da data mais favorável ao consumidor demandam interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório relativamente ao ponto jurídico da fixação do termo de conclusão da obra.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à inviabilidade, em regra, de cumular multa contratual moratória com lucros cessantes, nos termos do Tema n. 970 (REsp n. 1.498.484/DF), relativamente à reparação pelo atraso na entrega.

8. O termo final dos lucros cessantes deve ser a data do trânsito em julgado, por ofensa aos arts. 395, 402, 403, 186 e 927 do Código Civil, porque, na espécie, a relação jurídica não se estabiliza com a sentença e os efeitos indenizatórios subsistem até a definitividade do julgado, no tocante à delimitação do marco final da indenização por privação do bem.

9. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer por ausência de cotejo analítico e de comprovação específica, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ, para a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação da lei federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório para fixar o prazo de entrega do imóvel. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a inviabilidade, em regra, da cumulação da multa moratória com lucros cessantes, conforme a tese firmada no Tema n. 970. 3. O termo final dos lucros cessantes pela privação do bem é a data do trânsito em julgado, por força dos arts. 395, 402, 403, 186 e 927 do Código Civil. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando não há cotejo analítico e comprovação específica nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ".

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 6º, VIII, e 47; CC, arts. 186, 395, 402, 403, 416, 423, 927 e 944; CPC, arts. 300, 344, 373, II, 374, I, II, III e IV, 400 e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019.

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ROSENILDA DA SILVA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná em apelação cível nos autos de ação de rescisão de contrato c/c indenização e ação de indenização c/c inexigibilidade do débito.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.164):

> CÍVEL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C.C. INDENIZAÇÃO E AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C.C INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO. PARALISAÇÃO E ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. SENTENÇA ÚNICA NAS DUAS DEMANDAS. I. PRELIMINAR DE SUSPENSÃO DO JULGAMENTO - TEMA 1095/STJ. QUESTÃO SOB EXAME QUE NÃO SE ENQUADRA NO ALUDIDO TEMA, O QUAL INCLUSIVE JÁ FOI JULGADO. II. LEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO E DA INCORPORADORA/CONSTRUTORA. INEQUÍVOCO VÍNCULO CONTRATUAL COM A AUTORA. III. TUTELA DE URGÊNCIA PARA EXCLUIR NEGATIVAÇÃO. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC SUBSISTENTES. MÉRITO . IV. DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS QUE AUTORIZA A RESCISÃO DOS CONTRATOS. ART. 475 DO CÓDIGO CIVIL. V. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DO AGENTE FINANCEIRO FUNDADA TANTO NO CDC, QUANTO NO DESCUMPRIMENTO DAS RESPECTIVAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS FRENTE AO ADQUIRENTE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES NA PLANTA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ABANDONO DA OBRA PELA CONSTRUTORA. AGENTE FINANCEIRO QUE, CONTRATUALMENTE, TINHA O DEVER DE ACOMPANHAR O CRONOGRAMA DA OBRA E ACIONAR O SEGURO DE GARANTIA DE CONCLUSÃO DA OBRA (GCO), EIS QUE ERA O SEGURADO E BENEFICIÁRIO. VI. TERMO FINAL PARA A ENTREGA DA OBRA E DA UNIDADE À COMPRADORA. IMPOSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DA DATA FIXADA EM CONTRATOS PARTICULARES DE TERCEIROS NO MESMO EMPREENDIMENTO. PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA E DA ENTREGA DA UNIDADE EXPRESSA E CLARAMENTE PREVISTO NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. VII. JUROS DE OBRA . POSSIBILIDADE DE SUA COBRANÇA ATÉ A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA DOS REQUERIDOS QUE OBRIGA A RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA/ENCARGOS EXIGIDOS DE TODO O PERÍODO. VIII. INVERSÃO DAS PENALIDADES PREVISTAS EM CONTRATOS CELEBRADOS COM OUTROS COMPRADORES. IMPOSSIBILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA E NÃO EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS PELOS REQUERIDOS QUE NÃO AFASTA O ÔNUS DA REQUERENTE DE JUNTAR O DOCUMENTO ADOTADO COMO PROVA EMPRESTADA DE OUTRO FEITO. IX. DANOS MATERIAIS. PREJUÍZO PRESUMIDO PELA INJUSTA PRIVAÇÃO DO USO DO BEM. PAGAMENTO DE ALUGUEL MENSAL DESDE O MÊS SUBSEQUENTE AO TERMO INICIAL DO ATRASO (ABRIL /2017) ATÉ A RESCISÃO DO CONTRATO POR SENTENÇA.

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

> IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DOS ALUGUÉIS COM A MULTA MORATÓRIA. BIS IN IDEM. DESNECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DOS COMPROVANTES DE PAGAMENTO DOS PERÍODOS FALTANTES. APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA COM BASE NO VALOR CORRESPONDENTE DO ALUGUEL DE UNIDADE SIMILAR À ADQUIRIDA. X. DANOS MORAIS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL QUE, POR SI SÓ, NÃO CARACTERIZA DANO EXTRAPATRIMONIAL. CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. ATRASO EXCESSIVO E INSCRIÇÃO INDEVIDA DO NOME DA COMPRADORA EM ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO A CARACTERIZÁ-LOS NO CASO CONCRETO. VALOR ARBITRADO NA SENTENÇA CONSOANTE COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSOS DA AUTORA E DA CONSTRUTORA PARCIALMENTE PROVIDOS E RECURSO NÃO BANCO NÃO PROVIDO.

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

a) 47 do CDC, 423 do CC e 344, 373, II, 374, I, II, III e IV, e 400 do CPC, porque o acórdão recorrido concluiu pela entrega do bem em 3/2017, embora tivesse sido indicado prazo em 11/2015, devendo prevalecer o prazo mais favorável ao consumidor, com presunção de veracidade decorrente da não exibição de documentos e da ausência de impugnação específica;

b) 416 e 944 do CC, pois o acórdão recorrido afastou a multa moratória de 2% por *bis in idem*, quando a cumulação com lucros cessantes é admissível se os valores não forem equivalentes ao valor locatício; e

c) 395, 402, 403, 186 e 927 do CC, porquanto o acórdão recorrido fixou como termo final dos danos materiais pela privação do bem a data da sentença, mas deveria ser a data do trânsito em julgado, considerando a manutenção dos efeitos contratuais até então e a privação de acesso ao *Programa Minha Casa, Minha Vida*.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não seria possível adotar a data de 11/2015 como entrega do imóvel, nem cumular multa contratual com lucros cessantes, divergiu do entendimento dos precedentes do STJ sobre os

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

Temas n. 996 e 970, além de julgados da Quarta e da Terceira Turmas quanto à presunção do art. 400 do CPC.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se fixe a data de entrega em 11/2015, reconhecendo-se a incidência das multas contratuais com possibilidade de cumulação com lucros cessantes e assentando-se que o termo final dos danos materiais pela privação do bem é a data do trânsito em julgado. Requer ainda que se redistribuam os ônus sucumbenciais.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de contrato c/c indenização e a ação de indenização c/c inexigibilidade do débito em que a parte autora pleiteou a rescisão dos contratos de compra e venda e de financiamento, a restituição dos valores pagos, a inversão de encargos moratórios e aplicação de multas contratuais, o pagamento de lucros cessantes na forma de aluguéis, a restituição dos juros de obra e indenização por danos morais, além da baixa de restrição cadastral.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos na ação de rescisão e procedentes os pedidos na ação de indenização, declarou a rescisão contratual, condenou a parte requerida ao pagamento de aluguéis de abril/2017 até a sentença, à restituição de valores e juros de obra, à multa moratória de 2% e a danos morais de R$ 5.000,00 em cada ação, fixando honorários de 10% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem deu parcial provimento aos recursos da autora e da construtora e negou provimento ao recurso do banco, mantendo a rescisão e as

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

condenações principais, reformando a sentença para excluir a multa moratória de 2% por *bis in idem* e assentando que os aluguéis eram devidos até a data da sentença.

II - Arts. 6º, VIII, e 47 do CDC; 423 do CC; e 344, 373, II, 374, I, II, III e IV, e 400 do CPC

No recurso especial, a parte recorrente alega que o prazo contratual de entrega do bem deve ser fixado em 11/2015, porquanto, havendo duplicidade de datas, deve prevalecer a mais favorável ao consumidor. Afirma ainda que não houve exibição do contrato particular pela construtora e que a ausência de impugnação específica atraíra a presunção de veracidade dos fatos.

O acórdão recorrido concluiu que o contrato de financiamento fixou prazo de construção de 24 meses, com tolerância de 60 dias, bem como que não seria possível adotar a data de 15/11/2015, fixada nos contratos de terceiros.

Não há como conhecer do recurso especial para analisar o prazo final da entrega da obra, pois demandaria interpretação das cláusulas do contrato e reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A modificação da conclusão do Tribunal de origem a respeito do prazo final, que teve como base um vasto conjunto de provas, que se contrapõem aos prazos fixados no próprio contrato, demandaria interpretação das cláusulas e profunda revisão das provas.

Não se admite a revisão do entendimento do Tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Arts. 416 e 944 do CC

Aduz a recorrente que a multa moratória de 2%, afastada pelo Tribunal, não configura *bis in idem* e que sua cumulação com lucros cessantes é possível se não equivaler ao valor locatício.

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

O acórdão recorrido entendeu presentes verbas de mesma natureza reparatória decorrentes de um único fato e reconheceu "inequívoco *bis in idem*" na condenação cumulada de aluguéis e multa moratória, afastando esta última por ser menos vantajosa à consumidora.

No caso, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

De acordo com o Tema n. 970, que se aplica a contratos anteriores à Lei do Distrato, como neste caso, não há como cumular lucros cessantes com multa contratual, pois têm a mesma finalidade.

Apenas seria possível tal cumulação se demonstrado que a multa não é equivalente ao valor locatício, o que demandaria a produção de provas. Portanto, a regra é a não cumulação.

A propósito:

> RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.
>
> 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.
>
> 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019.)

Se os lucros cessantes foram considerados justamente porque correspondem ao valor locatício, não há motivo para a cumulação com a multa.

IV - Arts. 395, 402, 403, 186 e 927 do CC

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

A parte sustenta que o termo final dos danos materiais deve ser o trânsito em julgado, visto que a rescisão em sentença não afasta a vigência contratual até a estabilização da decisão.

O acórdão recorrido concluiu que os aluguéis são devidos "a partir do mês seguinte àquele aprazado para a entrega da obra até a data da rescisão do contrato (no caso da sentença)", registrando que "o trânsito em julgado apenas torna definitiva a rescisão do contrato declarada por sentença".

O recurso especial para apurar violação dos referidos dispositivos quanto à definição do limite dos aluguéis merece conhecimento e provimento. Os aluguéis são espécie de lucros cessantes e, no caso, enquanto não houver o trânsito em julgado, a relação jurídica não está estabilizada.

O STJ tem entendimento pacificado no sentido de que o termo final dos danos materiais é o trânsito em julgado, visto que a sentença não põe fim à relação jurídica enquanto houver recursos nas instâncias superiores.

Portanto, há ofensa às normas que disciplinam os lucros cessantes, em especial ao art. 402, cujo termo final é da data do trânsito em julgado.

A propósito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL COM INDENIZAÇÃO. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES E ÓBICES DE ADMISSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial com base nas Súmulas n. 7 e 83 do STJ e no art. 1.030, V, do CPC.
>
> 2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais com discussão sobre lucros cessantes pelo atraso na entrega do imóvel e fixação do marco final indenizatório.
>
> 3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a rescisão, condenou as rés ao pagamento de danos morais, restituição integral dos valores pagos e lucros cessantes de aluguel do período de atraso até a publicação da sentença, com juros, correção e honorários de 10%.
>
> 4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para fixar como termo final dos lucros cessantes a data do trânsito em julgado da decisão rescisória. Conheceu dos embargos de declaração, mas os rejeitou.

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve julgamento ultra petita pela fixação da data do trânsito em julgado como termo final dos lucros cessantes, em afronta aos arts. 141 e 492 do CPC;

(ii) saber se a cumulação da rescisão contratual com restituição integral e lucros cessantes acarretou enriquecimento sem causa, em ofensa aos arts. 402 e 884 do CC; (iii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e fundamentação insuficiente, em ofensa aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, do CPC; e (iv) saber se há violação do art. 191 do CPC, apesar da ausência de tese desenvolvida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, pois o Tribunal enfrentou, de modo suficiente, o cabimento da apelação e a inexistência de extrapolação do pedido, rejeitando a negativa de prestação jurisdicional.

7. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF à alegação genérica de ofensa ao art. 191 do CPC, por precária fundamentação do especial.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à tese de julgamento ultra petita, porque a revisão do pedido e da extensão da rescisão demandaria reexame de matéria fático-probatória.

9. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto à compatibilidade entre rescisão contratual e lucros cessantes e à fixação da data do trânsito em julgado como termo final dos lucros cessantes quando não houve entrega de chaves, em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente, o cabimento da apelação e a inexistência de extrapolação do pedido, rejeitando a negativa de prestação jurisdicional, hipótese em que inexiste violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF à alegação genérica de ofensa ao art. 191 do CPC. 3. A Súmula n. 7 do STJ impede a revisão do suposto julgamento ultra petita e do termo final dos lucros cessantes. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a compatibilidade entre rescisão contratual e lucros cessantes e o marco final no trânsito em julgado".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 141, 191, 489, § 1º, 1.009, 1.022, II, e 1.030, V; CC, arts. 402 e 884; CF, art. 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 827.145/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.715.896/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/10/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.969.889/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022. (AREsp n. 2.715.292/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

V - Divergência jurisprudencial

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

Para a admissão do recurso especial pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impõe-se a comprovação específica do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Exige-se, para tanto, a juntada de cópia integral dos acórdãos paradigma (ou a indicação do repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados), bem como a realização de cotejo analítico, com demonstração clara da similitude fática entre os casos confrontados e da divergência na interpretação da lei federal. A mera transcrição de ementas não satisfaz esse ônus argumentativo.

No caso, inexistente o confronto analítico, fica inviabilizada a apreciação do dissídio, estando prejudicado o conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e dou-lhe parcial provimento para fixar como termo final dos lucros cessantes a data do trânsito em julgado.**

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.

Documento eletrônico VDA57731205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2026 16:08:49
Código de Controle do Documento: 80dfa25b-78f9-48ad-ad21-323dc3a8989f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.096.295 / PR

Número Registro: 2023/0315768-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00174900220198160017 00174900220198160017 2 00188615920238160017 17490022019816001 72 00290079620228160017 188615920238160017 17490022019816001 7 290079620228160017

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

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	: ROSENILDA DA SILVA
ADVOGADA	: KEITE DAIANE FONSECA FREITAS - PR029658
RECORRIDO	: CANTAREIRA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: LUCIO BAGIO ZANUTO JUNIOR - PR029663 LETÍCIA VENTURA SOARES ZANUTO - PR031733 CAMILA SOARES BRAGA - PR081378
INTERES.	: BANCO DO BRASIL SA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, 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.

Documento eletrônico VDA58140855 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:26:53
Código de Controle do Documento: 2ae0ade2-910d-47e5-8e78-7fb3dff37a76

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58140855 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:26:53
Código de Controle do Documento: 2ae0ade2-910d-47e5-8e78-7fb3dff37a76