



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2506635 - RJ (2023/0400746-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **A V M CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA**
OUTRO NOME : **A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **FERNANDO FARIA MILLER - RJ087813**
: **GABRIEL GOMES NOVAES - RJ184087**
AGRAVADO : **CARLOS LUIZ DIAS DOS SANTOS**
AGRAVADO : **IDALI DA ROCHA SILVA SANTOS**
ADVOGADOS : **CLAYTON CÉSAR HUGUENIN FERNANDES - RJ128705**
: **MIRELLA ROCHA CARDOSO SILVA - RJ233779**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. CERCEAMENTO DE DEFESA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A matéria fática relativa ao valor locatício tornou-se incontroversa, uma vez que a parte ré, ao ser intimada para especificar suas provas, concordou com o percentual de 1% ao mês, dispensando a necessidade de prova pericial, nos termos do art. 374, III, do CPC.
2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o prejuízo do comprador em razão do atraso na entrega do imóvel é presumido, ensejando indenização por lucros cessantes, independentemente de prova de prejuízo.
3. Recurso especial não provido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2506635 - RJ (2023/0400746-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : A V M CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA
OUTRO NOME : A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO FARIA MILLER - RJ087813
GABRIEL GOMES NOVAES - RJ184087
AGRAVADO : CARLOS LUIZ DIAS DOS SANTOS
AGRAVADO : IDALI DA ROCHA SILVA SANTOS
ADVOGADOS : CLAYTON CÉSAR HUGUENIN FERNANDES - RJ128705
MIRELLA ROCHA CARDOSO SILVA - RJ233779

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. CERCEAMENTO DE DEFESA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A matéria fática relativa ao valor locatício tornou-se incontroversa, uma vez que a parte ré, ao ser intimada para especificar suas provas, concordou com o percentual de 1% ao mês, dispensando a necessidade de prova pericial, nos termos do art. 374, III, do CPC.
2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o prejuízo do comprador em razão do atraso na entrega do imóvel é presumido, ensejando indenização por lucros cessantes, independentemente de prova de prejuízo.
3. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ-RJ), assim ementado (e-STJ, fls. 323-324):

APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. IMPOSITIVA A OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DE AMBAS AS PARTES. AUTORES QUE PRETENDEM A FIXAÇÃO DE INCIDÊNCIA DE JUROS E CORREÇÃO SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO, ENQUANTO A RÉ BUSCA A ANULAÇÃO DA SENTENÇA E, NO MÉRITO, A IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS É, SUBSIDIARIAMENTE, A REDUÇÃO DO PERCENTUAL FIXADO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES E HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR DE NÃO PROLAÇÃO DE DECISÃO SANEADORA. HIPÓTESE EM QUE INEXISTE OBRIGATORIEDADE DE QUE O JUIZ PROFIRA DECISÃO SANEADORA. PROVIDÊNCIA DE CARÁTER SUBSIDIÁRIO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 357, CAPUT DO CPC. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA. PRINCÍPIO DA PERSUAÇÃO RACIONAL. JUIZ DESTINATÁRIO DAS PROVAS. CONVENIÊNCIA E NECESSIDADE. INCIDÊNCIA DOS ARTIGOS 370 E 371 DO CPC. ATRASO NA ENTREGA QUE SE MOSTRA INCONTROVERSO E INJUSTIFICADO. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO AOS ADQUIRENTES, EM VIRTUDE DA PRIVAÇÃO DO USO DO IMÓVEL, A CONTA DA DATA CONTRATUALMENTE PREVISTA, INCLUINDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. TERMO FINAL, HABITE- SE. CABIMENTO DOS LUCROS CESSANTES. ESTIPULAÇÃO DO PERCENTUAL FIXADO EM 1%, DENTRO DO PARÂMETRO PREVISTO PELA JURISPRUDÊNCIA E QUE CONTOU COM O RECONHECIMENTO DA PARTE RÉ DE SER O UTILIZADO NA REGIÃO DE CAMPOS E ITAOCARA. INCIDÊNCIA DE JUROS A PARTIR DA CITAÇÃO E CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DO EFETIVO PREJUÍZO, OU SEJA, OUTUBRO DE 2018 ATÉ A DATA DO HABITE-SE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS CORRETAMENTE FIXADOS, COM OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO §2º DO ARTIGO 85. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA EM SEDE RECURSAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO DA PARTE RÉ E PROVIMENTO DO RECURSO ADESIVO.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos artigos 5º e 537, do CPC/2015.

Sustenta nulidade da sentença por cerceamento de defesa porque não foi proferida decisão saneadora pelo juízo e em decorrência de tal omissão "houve prejuízo, haja vista que não foi oportunizada a produção de prova capaz de infirmar a premissa de que um imóvel, localizando em Campos dos Goytacazes – RJ (interior do Estado do Rio de Janeiro – dados constantes do acórdão) gere uma expectativa de lucros cessantes de 1% (um por cento), quando a documentação encartada à época (e aqui não discutida) demonstrava a aplicação de índices que não chegavam a 0,3%". (e-STJ, fl. 363)

Em modo subsidiário, alega o descabimento de sua condenação por lucros cessantes ao fundamento de que o Tema Repetitivo n. 966 desta Corte Superior somente se aplica a "contratos celebrados no âmbito do 'Programa Minha Casa, Minha Vida', situação não demonstrada no caso em análise". (e-STJ, fl. 367)

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 417-423).

É o relatório.

VOTO

Assim o Tribunal de origem rechaçou a tese de nulidade pela ausência de decisão saneadora na primeira instância e decorrente negativa de ensejo ao ora recorrente de produção de prova pericial (e-STJ, fls. 328-329, grifei):

Rejeito a preliminar de nulidade arguida pela ré, ora primeira apelante, por negativa ao artigo 357 do CPC, uma vez que não foi proferida decisão saneadora.

Isso porque, na esteira do entendimento preponderante do STJ, a ausência de decisão saneadora, não gera, por si só, nulidade processual, visto que é provimento jurisdicional não obrigatório, e, sim, subsidiário, que apenas gera nulidade na hipótese de haver prejuízo a quaisquer das partes.

De modo que, quando como ocorre no caso em tela, não se fizeram presentes quaisquer das hipóteses do artigo 357 do CPC.

In casu, houve justificativa para o julgamento antecipado da lide, razão para ser dispensada a emissão do despacho saneador previsto no artigo 355, I do CPC. Extrai-se dos autos que a prova documental produzida nos autos restou suficiente para comprovação dos fatos e dos temas de direitos dispostos pelas partes nos autos.

Além disso, cediço que a principal função da decisão saneadora consiste em reconhecer que o processo está em ordem e que a fase probatória pode ser iniciada, desnecessária no caso em exame.

Do mesmo modo, deve ser rejeitado o alegado cerceamento de defesa, na medida em que, pelo princípio da persuasão racional, o magistrado é o destinatário da prova, cabendo-lhe a análise da conveniência e necessidade da sua realização (artigos 370 e 371 do CPC).

Na hipótese, as partes foram instadas a se manifestarem em provas (index 184), sendo certo que parte autora noticiou não pretender a produção de provas (index 189), enquanto a parte ré pugnou pela produção de prova documental suplementar, prova testemunhal, depoimento pessoal dos autores e prova pericial mercadológica (index 193).

Contudo, o Magistrado de origem entendeu pela desnecessidade de maior instrução probatória por ser matéria de direito e porque os elementos trazidos aos autos foram tidos como suficientes ao seu convencimento.

Assim, tendo em consideração que a finalidade da prova é justamente produzir o convencimento do magistrado, conclui-se que não restou evidenciada a violação à ampla defesa e contraditório.

A sentença, por sua vez, indeferiu a realização da perícia requerida pelo recorrente por considerar incontroversa a matéria fática que por ela seria provada, qual seja, que o valor locatício mensal dos imóveis na região seria inferior a 1% do valor do imóvel.

Segue trecho da sentença (e-STJ, fl. 200, grifei):

Em relação ao valor da indenização, deve corresponder ao valor locatício do bem, pelo período de atraso em sua entrega, sendo que a própria ré concordou com o valor de um por cento ao mês, como se vê em sua manifestação de fls. 195, quando asseverou que "tendo em vista que é sabido e ressabido que os imóveis de Campos, de Itaocara ou da região têm sua cotação locatícia à base de 1% ao mês."

Segue o excerto da manifestação da ré, ora recorrente, referida na sentença (e-STJ, fl. 194, destaquei):

Outrossim, a depender do entendimento em relação à aplicação do CDC, fica desde já requerida a prova pericial mercadológica ou prova pericial mercadológica simplificada, cujo objetivo será avaliar o valor "locativo" do

referido imóvel, tendo em vista que é sabido e ressabido que os imóveis de Campos, de Itaocara ou da região têm sua cotação locatícia à base de 1% ao mês.

O que se tem, portanto, é que, embora a recorrente tenha impugnado na contestação o valor locatício no percentual de 1% ao mês (e-STJ, fls. 75-77), quando intimada pelo juízo para especificar suas provas, **concordou** com tal valor locatício, o que fez a matéria se tornar **incontroversa** e dispensar prova, tal como prescreve o artigo 374, III, do CPC.

Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide nas hipóteses em que o Tribunal de origem considera o feito devidamente instruído, reputando desnecessária a produção de provas para a decisão por se tratar de matéria eminentemente de direito, entendimento que aqui se estende à constatação de fato incontroverso, como é o caso dos autos.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. A revisão das conclusões que levaram o Tribunal de origem a julgar improcedente a ação rescisória, ante a inexistência de cerceamento de defesa, ensejaria, necessariamente, o reexame de elementos fáticos e das provas que instruem os autos, o que não se admite em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 deste Tribunal.

3. Conforme entendimento firmado por esta Corte Superior, não caracteriza cerceamento de defesa o mero julgamento antecipado da lide nos casos em que o Tribunal de origem entende adequadamente instruído o feito e conclui pela desnecessidade de se produzir de outras provas por se tratar de matéria já provada documentalmente. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp n. 2.773.721/SC, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025, g.n.)

Importa ressaltar que o caso dos autos não trata de hipótese na qual o Magistrado indefere a realização de prova requerida oportuna e justificadamente pela parte com o objetivo de comprovar suas alegações para, em seguida, concluir pela ausência de comprovação das alegações.

Ao contrário: considerou-se desnecessária a produção de prova pericial por observar que os fatos que seriam provados - valor locatício dos imóveis - se tornaram **incontroversos** (CPC, artigo 374, III) quando a ora recorrente, intimado para especificar suas provas, concordou com o valor locatício alegado pelo autor, ora recorrido.

Quanto ao pedido subsidiário do recorrente, ao contrário do que ele sustenta, plena a compatibilidade com a jurisprudência desta Corte Superior a compreensão do Tribunal de origem de ser **presumido** o prejuízo material do comprador em caso de atraso na entrega do imóvel

edificado pelo vendedor, **não dependendo** a indenização dos lucros cessantes, com efeito, de **prova de prejuízo**.

Por todos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PRECEDENTES. SÚMULAS N. 83/STJ E 568/STJ.

*A jurisprudência da Terceira Turma é firme no sentido de que, **configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, os lucros cessantes são presumidos**, aplicável inclusive nas hipóteses de ação resolutória do contrato do contrato de compra e venda do imóvel. Precedentes. Incidência da exegese das Súmulas n. 83/STJ e 568/STJ.*

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.191.407/PI, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025, grifei.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. LUCROS CESSANTES. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. TRANSCURSO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES. PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial.

2. O Tribunal de origem concluiu pela mora da agravante na entrega das chaves do imóvel, reconhecendo o direito do agravado à indenização por lucros cessantes, com base na presunção de prejuízo pela privação do uso do bem.

II. Questão em discussão

3. Saber se a agravante pode ser eximida da responsabilidade por lucros cessantes com fundamento na teoria da exceção de contrato não cumprido, alegando inadimplemento do agravado, e se as Súmulas 5, 7, 13 e 83 do STJ e 284 do STF são aplicáveis.

III. Razões de decidir

[...]

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo interno não provido. Tese de julgamento:

"1. A análise de contrato e elementos fático-probatórios é vedada em recurso especial, conforme Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A fundamentação recursal deficiente atrai a incidência da Súmula n. 284/STF.

*3. **O prejuízo do comprador por atraso na entrega do imóvel é presumido, ensejando indenização por lucros cessantes.**"*

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 476 e 927; CPC/2015, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.729.593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25.09.2019; STJ, AgInt no AREsp 2.165.815/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Quarta Turma, julgado em 20.03.2023.

(AgInt no REsp n. 2.201.774/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, grifei.)

Ante o exposto, **conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 16% (dezesseis por cento) para 17% (dezesete por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.506.635 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0400746-2

Número de Origem:

00006365120218190025 202324509523

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : A V M CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA

OUTRO : A.V.M. INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
NOME LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO FARIA MILLER - RJ087813
GABRIEL GOMES NOVAES - RJ184087

AGRAVADO : CARLOS LUIZ DIAS DOS SANTOS

AGRAVADO : IDALI DA ROCHA SILVA SANTOS

ADVOGADOS : CLAYTON CÉSAR HUGUENIN FERNANDES - RJ128705
MIRELLA ROCHA CARDOSO SILVA - RJ233779

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de novembro de 2025