



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2516344 - RS (2023/0425565-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MULTIPLAN RESIDENCE DU LAC LTDA
OUTRO NOME : BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
RICARDO BORGES FORTES DE OLIVEIRA - RS048093
GUSTAVO DA SILVA MELO - RS113500
AGRAVADO : EDUARDO ALFAMA REVERBEL
ADVOGADOS : RAFAEL AUGUSTO SIEBEL - RS051363
GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407
NÁDIA MARIA KOCH ABDO - RS025983
ADAM FLECK ENDRES - RS094023
LEO TOLEDO SILVA - RS103486

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LUCROS CESSANTES. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O atraso na entrega do imóvel, superior ao prazo de tolerância, configura inadimplemento contratual, justificando a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ.

2. A condenação por lucros cessantes, no contexto de rescisão contratual, não é presumida e depende de comprovação específica, comprovação que inexistiu no caso porque a indenização foi fundada em presunção de dano.

3. Os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão por culpa do vendedor, devem incidir a partir da citação, conforme entendimento consolidado do STJ.

4. A revisão dos honorários advocatícios fixados pelo Tribunal de origem esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, por demandar reexame de matéria fático-probatória.

5. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente provido para afastar a condenação por lucros cessantes.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial 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, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2516344 - RS (2023/0425565-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MULTIPLAN RESIDENCE DU LAC LTDA
OUTRO NOME : BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
RICARDO BORGES FORTES DE OLIVEIRA - RS048093
GUSTAVO DA SILVA MELO - RS113500
AGRAVADO : EDUARDO ALFAMA REVERBEL
ADVOGADOS : RAFAEL AUGUSTO SIEBEL - RS051363
GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407
NÁDIA MARIA KOCH ABDO - RS025983
ADAM FLECK ENDRES - RS094023
LEO TOLEDO SILVA - RS103486

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LUCROS CESSANTES. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O atraso na entrega do imóvel, superior ao prazo de tolerância, configura inadimplemento contratual, justificando a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ.

2. A condenação por lucros cessantes, no contexto de rescisão contratual, não é presumida e depende de comprovação específica, comprovação que inexistiu no caso porque a indenização foi fundada em presunção de dano.

3. Os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão por culpa do vendedor, devem incidir a partir da citação, conforme entendimento consolidado do STJ.

4. A revisão dos honorários advocatícios fixados pelo Tribunal de origem esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, por demandar reexame de matéria fático-probatória.

5. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente provido para afastar a condenação por lucros cessantes.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ-RS), assim ementado (e-STJ, fl. 570):

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL.

DA PRORROGAÇÃO DE PRAZO. VALIDADE DA CLÁUSULA.

É válida a cláusula que prevê a prorrogação da entrega do empreendimento imobiliário, pois, além de não representar ofensa às disposições do Código de Defesa do Consumidor, é amplamente utilizada em contratos desta natureza e guarda pertinência com a complexidade que envolve a construção de empreendimento imobiliário, muitas vezes sujeita a situações imprevisíveis. DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

Provado o descumprimento contratual pela parte-demandada quanto ao prazo final de entrega do imóvel, o que, inclusive, deu ensejo ao pedido de rescisão do pacto, corolário lógico é a restituição da integralidade dos valores pagos, sem possibilidade de retenção, nos termos da Súmula 543 do STJ.

DOS DANOS MORAIS

Para fazer jus à indenização a título de danos morais é preciso que haja situação aflitiva em grau significativo, sendo que meros dissabores vividos em face de atraso, não expressivo, na entrega das chaves, não se revelam suficientes para configurar indenização a esse respeito.

DOS LUCROS CESSANTES

Comprovado o atraso na entrega do imóvel, por culpa exclusiva da ré, cabível a indenização a título de aluguéis.

DOS JUROS DE MORA: DO TERMO INICIAL

Os juros moratórios, por se tratar de relação jurídica contratual, devem incidir a contar da citação (art. 240 do CPC/15).

Apelações desprovidas.

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos artigos 396, 474, 475, 884 e 885, do Código Civil, e artigos 85, §§ 2º e 8º, do CPC/2015, além de divergência jurisprudencial.

Sustenta que seu inadimplemento, por não gravoso, não se qualificou para resolução do contrato, uma vez que "se houve algum atraso irrisório anterior e esse foi imediatamente sanado com a reconhecida expedição do "habite-se" em agosto de 2015 (antes mesmo de qualquer pedido de resolução e quando o próprio recorrido limitou-se a postular o recebimento de indenização, confirmando seu interesse na manutenção do contrato), então, em abril de 2016, não havia

inadimplemento absoluto ou atual. A simples mora (inadimplemento relativo) há muito já superada (não atual) não mais poderia servir como fundamento para a "rescisão" do contrato, conforme equivocadamente considerou o v. acórdão recorrido". (e-STJ, fl. 662) Conclui que "merece ser dado provimento ao presente Recurso Especial, para se julgar improcedente o pedido de resolução do contrato, ou, no mínimo, para se reconhecer que a rescisão se dá por desistência unilateral do adquirente". (e-STJ, fl. 664) Cita divergência com entendimento de acórdãos paradigmas que "examinando o art. 475 do CC, entenderam que a resolução do contrato fundado em inadimplemento só é possível quando este é atual e quando a prestação se torna inútil ao credor, o que não ocorre quando a obrigação é cumprida e a mora é superada com a entrega do imóvel". (e-STJ, fl. 670)

Subsidiariamente, afirma a incompatibilidade entre a resolução do contrato e a condenação por lucros cessantes, ao argumento de que "com a rescisão e a restituição das partes ao estado anterior (como se nunca houvessem contratado), a consequência é que o adquirente nunca terá tido direito a usar ou usufruir do imóvel naquele período. Assim, não subsistiria causa jurídica para que recebesse indenização por supostamente não ter podido utilizar um imóvel pelo qual nada terá pago". (e-STJ, fl. 672) Cita acórdãos paradigmas que entenderam que a "rescisão contratual operada não se mostra compatível com a pretensão da autora de postular uma indenização por lucros cessantes, justamente devido à diferença entre o retorno das partes ao estado anterior (interesse negativo) e o cumprimento do contrato (interesse positivo)." (e-STJ, fl. 680)

Ainda no plano subsidiário, defende que "ao determinar a incidência de juros de mora desde a citação, o v. acórdão recorrido acabou atribuindo à recorrente uma suposta mora em período no qual não havia qualquer obrigação exigível frente ao promitente comprador, contrariando as normas dos artigos 474, 475 e 396 do CC, bem como atribuindo interpretação equivocada à norma do art. 240 do CPC. Eventuais juros de mora, portanto, devem ser fixados a partir da data do trânsito em julgado, sob pena de se inflar indevidamente os valores a serem restituídos, gerando enriquecimento indevido e desproporcional ao adquirente". (e-STJ, fls. 685-686)

Quanto aos honorários de sucumbência, sustentando que o valor restituído ao recorrido não configura seu proveito econômico, uma vez que em contrapartida terá também que devolver o imóvel, "aplicando-se os §§ 2º e 8º do art. 85 do CPC, seria necessário que os honorários sucumbenciais fossem fixados equitativamente, sob pena de se criar artificialmente um proveito econômico inexistente (e inflado por juros), gerando honorários em valor incompatível com a complexidade da causa e demais critérios elencados no § 2º do referido art. 85 do CPC". (e-STJ, fl. 687)

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 896/910).

É o relatório.

VOTO

Relativamente à inadimplência do recorrente como causa para a rescisão contratual, assim se pronunciou o acórdão recorrido (e-STJ, fls. 575-580, grifei):

*Ao que se extrai dos autos, as partes firmaram compromisso de compra e venda (tis. 23/42), por meio do qual o demandante adquiriu uma unidade autônoma com **prazo final para a entrega previsto para setembro de 2014, admitindo-se a prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias, consoante cláusula 4.6 (fl. 32). Dessa forma o prazo final passou a ser março de 2015, o que não ocorreu.***

Cabe, ainda, destacar que a cláusula de tolerância não representa ofensa às disposições do Código de Defesa do Consumidor. Constitui, em verdade, cláusula padrão dos contratos de promessa de compra e venda e leilão se afigura abusiva, mormente considerando a complexidade que envolve a construção de empreendimento imobiliário, muitas vezes sujeita a situações imprevistas ou imprevisíveis (caso fortuito e força maior).

Ademais, o prazo em questão não se mostra demasiado, devendo ser considerado para fins de aferição do alegado atraso na entrega do imóvel. Adernais, a jurisprudência desta Corte admite a previsão contratual do prazo de tolerância, senão vejamos:

[...]

O comunicado encaminhado pela ré em 25/08/2015 (fl. 264) informa os adquirentes sobre a emissão o Habite-se pelo Município de Porto Alegre, convocando-os para firmar o Termo de Recebimento.

*Nessas condições, **conclui-se que o atraso foi de 6 (seis meses), já que somente em setembro de 2015 passou a ser possível a entrega da unidade ao autor.***

Com efeito, nessa linha de raciocínio, acrescento às minhas razões de decidir os seguintes trechos da r. sentença atacada, da lavra da Dra. Mima Benedetti Rodrigues, que bem apreciou a matéria e deu solução adequada ao caso sub judice, in verbis:

*Consta dos autos que o comunicado da fl. 264, datado de 25/08/2015, no qual os adquirentes são chamados para agendamento referente a assinatura do termo de recebimento, condição indispensável para a posse na unidade e para início das benfeitorias de cada unidade. Além disso, as declarações do requerente em depoimento pessoal, são no sentido de que recebeu as chaves do imóvel aproximadamente um ano após a data ajustada. Por esses elementos, **é possível reconhecer que houve a efetiva entrega das chaves em setembro de 2015, ou seja, seis meses após o decurso do prazo de tolerância.***

Assim, descabe àquele que deu causa à rescisão do contrato pretender penalizar o consumidor a suportar decaimento sobre o valor a ser restituído, quando este em nada concorreu para o desfazimento do negócio jurídico firmado pelas partes.

[...]

*Portanto, **restando comprovado nos autos que o pedido de rescisão do contrato formulado pela parte-autora decorre do inadimplemento contratual da ré, ou seja, em razão do atraso na entrega da obra, ocasionado por culpa exclusiva das promitentes-vendedoras, correta mostra-se a r. sentença que a condenou a devolver os valores das prestações pagas para a aquisição do imóvel.***

Percebe-se que, com a análise do contrato celebrado entre as partes e das provas produzidas nos autos, o Tribunal de origem concluiu que (i) a recorrente atrasou mais de seis meses além do prazo de tolerância a entrega do imóvel, (ii) tal atraso se deu por culpa da recorrente e (iii) diante desse atraso os recorridos pediram a rescisão do contrato.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, para considerar que o atraso não se revelou concretamente causa eficiente para a rescisão, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das

cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Com essa compreensão:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO PARCIAL. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

8. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

9. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.IV.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.867.422/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, grifei.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SÚMULA N. 543/STJ. VIOLAÇÃO. EXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 518/STJ. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 211 DO STJ. INADIMPLEMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

5. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5.1. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não do comprador, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelo adquirente.

Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.709.555/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025, grifei.)

A tese da recorrente de vedação peremptória da cumulação da rescisão contratual com a indenização por lucros cessantes não encontra conforto na jurisprudência desta Corte, que, na verdade, apenas veda sejam **presumidos** aludidos danos na modalidade lucros cessantes no contexto da rescisão contratual, mas admite sejam eles comprovados e assim indenizados.

A conferir:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. LOTE NÃO EDIFICADO. LUCROS CESSANTES. NÃO CABIMENTO.

1. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

[...]

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.886.786/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024, grifei.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 543 DO STJ. ARTIGOS 475 C/C 182, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com perdas e danos em razão do atraso indevido na entrega do imóvel pela construtora.

2. De acordo com a regra do art. 475 do Código Civil, se o credor opta por pleitear o cumprimento da obrigação, terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), sendo colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento). Neste caso, os lucros cessantes são presumidos, porque o comprador ficou privado do uso e fruição do imóvel, para moradia própria ou obtenção de renda durante o período de atraso.

3. Diversamente, se o credor, com base no mesmo dispositivo legal, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a

restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abarcando também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

4. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

5. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no REsp n. 1.881.482/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/2/2024, DJe de 2/5/2024, grifei.)

Nessa parte o recurso merece provimento: a sentença, confirmada pelo acórdão nesta parte, **presumiu** lucros cessantes mesmo diante da **rescisão contratual**, o que contraria a jurisprudência desta Turma.

Segue trecho da sentença (e-STJ, fls. 465-466, grifei):

*No que se refere aos danos materiais postulados, correspondente ao montante não auferido a título de locativos — **lucros cessantes, igualmente razão assiste ao autor, pois são presumidos.** Observo que a pretensão de resolver o contrato não é incompatível com a postulação do lucro cessante, pois se trata de dano decorrente do ilícito contratual.*

De efeito, "o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. Os lucros cessantes serão devidos ainda que não fique demonstrado que o promitente comprador tinha finalidade negociada na transação" (STJ. 2ª Seção. ER Esp 1.341.138-SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julgado em 09/05/2018 - Informativo 626).

[...]

Portanto, ao autor é devido, a título de lucros cessantes, o valor médio da locação do imóvel adquirido, a ser apurado em sede de liquidação de sentença, para o interregno de março a setembro de 2015, cujos valores, que deverão refletir o mercado imobiliário daquela época, deverão ser corrigidos monetariamente a partir de cada mês, e acrescidos de juros de mora da citação.

Quanto aos juros de mora, ao contrário do que sustenta a recorrente, esta Corte Superior entende que, no caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário fundamentada no inadimplemento da vendedora do imóvel, os juros moratórios incidentes sobre os valores objeto de reembolso ao adquirente são devidos a partir da **citação**, e não do trânsito em julgado.

Por todos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. VALORES OBJETO DE REEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO. CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.DECISÃO MANTIDA.

[...]

7. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não do comprador, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes.

Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

9. No caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário fundamentada no inadimplemento da vendedora do imóvel, os juros moratórios incidentes sobre os valores objeto de reembolso ao adquirente são devidos a partir da citação, e não do trânsito em julgado. Precedentes.

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A restituição integral das parcelas pagas é devida em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, conforme a Súmula n. 543/STJ, devendo os juros moratórios incidirem a partir da citação, e não do trânsito em julgado."Dispositivos relevantes citados: CC /2002, arts. 413 e 422.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.833.110/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.813.470/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019; AgInt no REsp n. 1.729.742/SE, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2018; AgInt no AREsp n. 1.477.168/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/9/2019.

(AgInt no AREsp n. 2.672.946/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025, grifei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E OUTRAS AVENÇAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CONSTRUTORA CONFIGURADA. ATUAÇÃO NA CADEIA DE FORNECIMENTO PERANTE O CONSUMIDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLÊNCIA DA PROMITENTE-VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "apesar de não ter liame jurídico com o consumidor, a construtora pertence, sim, à cadeia de fornecimento do produto, visto se tratar de fenômeno eminentemente econômico, sendo solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento" (AgInt no AREsp 2.167.902/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 15/2/2023).

2. Outrossim, "Não se aplica a orientação do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da Taxa SATI decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante" (AgInt no AREsp 1.699.501/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe de 07/12/2020).

3. Por sua vez, nos termos da jurisprudência do STJ, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente-vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação" (AgInt no AREsp 1.761.193/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/3/2021, DJe de 13/4/2021).

4. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.864.010/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 22/5/2023, grifei.)

Relativamente aos honorários advocatícios, como o Tribunal de origem observou os requisitos previstos no art. 85, § 2º, do CPC/2015, na fixação, quantificando o proveito econômico obtido pelo recorrido, a revisão de tal arbitramento esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, por demandar a revisão de matéria fático-probatória.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA OBRA. ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVA ANÁLISE, CONHECER DO AGRAVO E NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

[...]

4. O Tribunal de origem entendeu que, como a rescisão contratual se deu por culpa das ora agravantes, a restituição dever ser total, por aplicação da Súmula 543/STJ. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. O Tribunal de origem observou os requisitos previstos no art. 85, § 2º, do CPC/2015 na fixação dos honorários. Rever os honorários de sucumbência esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, por demandar a revisão de matéria fático-probatória.

6. Agravo interno provido para, em nova decisão, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.298.741/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 19/6/2023, grifei.)

Ante o exposto, **conheço do agravo e dou parcial provimento ao recurso especial** apenas para afastar a condenação da recorrente ao pagamento de indenização ao recorrido por lucros cessantes.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.516.344 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0425565-5

Número de Origem:

00030294820238217000 0003029482023821700000222026320208217000 00222026320208217000
00334318420158210019 00405924720218217000 02517993020198217000 70082798901 70083838433
70085270395 70085759298

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

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 : MULTIPLAN RESIDENCE DU LAC LTDA

OUTRO :
NOME : BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : RICARDO BORGES FORTES DE OLIVEIRA - RS048093

RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486

GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512

LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950

GUSTAVO DA SILVA MELO - RS113500

AGRAVADO : EDUARDO ALFAMA REVERBEL

ADVOGADOS : RAFAEL AUGUSTO SIEBEL - RS051363

GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407

NÁDIA MARIA KOCH ABDO - RS025983

ADAM FLECK ENDRES - RS094023

LEO TOLEDO SILVA - RS103486

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial 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, 10 de novembro de 2025