SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2114695 - PA (2023/0445598-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	TOKYO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVANTE	:	BERLIM INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	TEMPO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179 LORENA BENTES HENRIQUES - PA025760
AGRAVADO	:	KLEBER ROBERTO DA SILVA GONCALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	HUGO LEONARDO PADUA MERCES - PA017835

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial, mantendo a condenação das agravantes ao pagamento de danos morais e materiais, decorrentes de lucros cessantes de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso na entrega.

2. A decisão de origem manteve a sentença que fixou os lucros cessantes, considerando-os razoáveis e proporcionais, em consonância com a jurisprudência consolidada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o percentual e a base de cálculo dos lucros cessantes, fixados em 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, são razoáveis e se a revisão dessa decisão demandaria reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial.

4. A questão também envolve a análise da aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de contratos, fatos e provas, e da Súmula n. 83 do STJ, que presume o prejuízo do promitente comprador

Documento eletrônico VDA45846502 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2025 19:18:37
Publicação no DJEN/CNJ de 27/02/2025. Código de Controle do Documento: a797f096-63f3-4dfe-a074-dd3da75a6c6d

em caso de atraso na entrega do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A decisão agravada foi mantida, pois a alteração do percentual e da base de cálculo dos lucros cessantes demandaria reexame de fatos e provas, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. O Tribunal de origem fundamentou sua decisão no conjunto probatório dos autos, estando em consonância com a jurisprudência do STJ, que presume o prejuízo do comprador em caso de atraso na entrega do imóvel, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A revisão do percentual e da base de cálculo dos lucros cessantes fixados em sentença demanda reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial. 2. A jurisprudência do STJ presume o prejuízo do comprador em caso de atraso na entrega do imóvel, aplicando-se a Súmula 83 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 402; CC, art. 884.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 2.036.705/PA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15.5.2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp 2.034.371/PA, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 24.6.2024.

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 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 24 de fevereiro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA45846502 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2025 19:18:37
Publicação no DJEN/CNJ de 27/02/2025. Código de Controle do Documento: a797f096-63f3-4dfe-a074-dd3da75a6c6d

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2114695 - PA (2023/0445598-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	TOKYO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVANTE	:	BERLIM INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	TEMPO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
		LORENA BENTES HENRIQUES - PA025760
AGRAVADO	:	KLEBER ROBERTO DA SILVA GONCALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	HUGO LEONARDO PADUA MERCES - PA017835

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial, mantendo a condenação das agravantes ao pagamento de danos morais e materiais, decorrentes de lucros cessantes de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso na entrega.

2. A decisão de origem manteve a sentença que fixou os lucros cessantes, considerando-os razoáveis e proporcionais, em consonância com a jurisprudência consolidada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o percentual e a base de cálculo dos lucros cessantes, fixados em 0,5% sobre o valor

Documento eletrônico VDA45846491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2025 19:18:36
Código de Controle do Documento: 911c6568-0e3c-4718-9045-e34b9875e876

atualizado do imóvel, são razoáveis e se a revisão dessa decisão demandaria reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial.

4. A questão também envolve a análise da aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que impedem o reexame de contratos, fatos e provas, e da Súmula n. 83 do STJ, que presume o prejuízo do promitente comprador em caso de atraso na entrega do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A decisão agravada foi mantida, pois a alteração do percentual e da base de cálculo dos lucros cessantes demandaria reexame de fatos e provas, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. O Tribunal de origem fundamentou sua decisão no conjunto probatório dos autos, estando em consonância com a jurisprudência do STJ, que presume o prejuízo do comprador em caso de atraso na entrega do imóvel, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A revisão do percentual e da base de cálculo dos lucros cessantes fixados em sentença demanda reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial. 2. A jurisprudência do STJ presume o prejuízo do comprador em caso de atraso na entrega do imóvel, aplicando-se a Súmula 83 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 402; CC, art. 884.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 2.036.705/PA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15.5.2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp 2.034.371/PA, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 24.6.2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TOKYO INCORPORADORA

Documento eletrônico VDA45846491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2025 19:18:36
Código de Controle do Documento: 911c6568-0e3c-4718-9045-e34b9875e876

LTDA. (ou CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.) e BERLIM INCORPORADORA LTDA. (ou TEMPO INCORPORADORA LTDA.) contra a decisão de fls. 680-683, que não conheceu do recurso especial.

Em suas razões recursais (fls. 687-696), as agravantes discordam da aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, defendendo que inexiste debate de cláusulas contratuais nas razões recursais do recurso especial, mas sim o próprio instituto jurídico do art. 402 do Código Civil.

Aduz que as razões do recurso especial visam obter o pronunciamento do Superior Tribunal de Justiça sobre o método adequado para quantificar lucros cessantes em contratos sem fixação prévia de valor, a fim de evitar o enriquecimento ilícito (CC, art. 884) e dirimir as divergências interpretativas do Código Civil.

Requer a reconsideração da decisão impugnada ou a submissão do presente agravo interno ao colegiado.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada deve ser mantida.

Conforme consta da decisão atacada, a Corte de origem manteve a sentença que condenou as ora agravantes ao pagamento de danos morais e danos materiais decorrentes de lucros cessantes em 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso.

Cito, pois, o trecho da decisão recorrida (fls. 681-682, destaquei):

> Na origem, a ação de indenização por danos materiais e morais foi julgada procedente para condenar as rés ao pagamento de danos morais e **danos materiais,**

Documento eletrônico VDA45846491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2025 19:18:36
Código de Controle do Documento: 911c6568-0e3c-4718-9045-e34b9875e876

estes decorrentes de lucros cessantes de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso. Inconformadas, as rés apelaram. O Tribunal de origem, soberano na análise dos fatos e provas dos autos, no tocante aos lucros cessantes, manteve o quantum fixado pelo Juízo singular.

Observe-se (fls. 293-295):

> No caso em questão, a r. sentença de 1º grau deferiu à recorrida lucro cessantes no **equivalente à 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato**, o que se mostra razoável e proporcional, estando dentro dos patamares que a jurisprudência tem consolidado, pelo que a r. decisão monocrática deve ser mantida.
>
> Desse modo, para **rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de que o percentual e base de cálculo adotados não são razoáveis,** seria imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame fático- probatório dos autos, medidas vedadas em recurso especial, em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
>
> Nesse sentido:
>
> > AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. LUCROS CESSANTES. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE SUPERIOR TRIBUNAL. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE CONTRATOS, FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. MULTAS DOS ARTS. 81 E 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
> >
> > 1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, **o prejuízo do promitente comprador é presumido em hipótese de inexecução do contrato de compra e venda por atraso na entrega do imóvel**. Portanto, incide, na espécie, o veto da Súmula 83 desta Corte.
> >
> > 2. Tendo o colegiado estadual, **com amparo no acervo fático probatório dos autos, consignado que os lucros cessantes fixados em 0,5% (meio por cento) deveriam incidir sobre o valor atualizado do imóvel, a modificação da referida conclusão demandaria o reexame de contratos, fatos e provas, permanecendo incólume a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ ao caso.**
> >
> > 3. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação às multas dos arts. 81 e 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.
> >
> > 4. Agravo interno improvido. (AgInt no R Esp n. 2.036.705/PA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, D Je de 17/5/2023.)
>
> Por fim, com relação à alínea c do permissivo constitucional, melhor sorte não socorre à parte recorrente, pois a incidência dos óbices contidos nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, quanto à interposição pela alínea a impede o conhecimento da divergência jurisprudencial diante da patente impossibilidade de similitude fática entre acórdãos.
>
> Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nesse contexto, a insurgência quanto ao percentual e à base de cálculo utilizados não encontra amparo, porquanto o Tribunal estadual, ao fixar a indenização em 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, fundamentou sua decisão no conjunto probatório dos autos, de modo que a alteração desse entendimento exigiria o reexame aprofundado de fatos e provas, o que é vedado pela jurisprudência do STJ, consubstanciada nas Súmulas n. 5 e 7.

Documento eletrônico VDA45846491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2025 19:18:36
Código de Controle do Documento: 911c6568-0e3c-4718-9045-e34b9875e876

Ademais, infere-se, no caso, que a decisão recorrida está em consonância com o entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, que presume o prejuízo do promitente comprador quando o vendedor não entrega o imóvel no prazo acordado. Atraindo, pois a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE 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. 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. Alterar a conclusão do acórdão do tribunal a quo acerca da razoabilidade do percentual fixado a título de lucros cessantes demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.
>
> 2. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
>
> 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.034.371/PA, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024, destaquei.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL E SUA MODIFICAÇÃO. TEMAS N. 970/STJ E 971/STJ. APURAÇÃO DO VALOR ADEQUADO. SÚMULA N. 7/STJ.
>
> 1. O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais fixou indenização por lucros cessantes em 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso, em vez de aplicar a cláusula penal de 1% prevista no contrato.
>
> 2. A substituição dos lucros cessante pela inversão da cláusula penal em favor dos compradores, a teor do entendimento firmado no Tema n. 971/STJ, não afasta o entendimento também consagrado em recurso repetitivo de que a multa fixada a título de cláusula penal pode ser readequado na esfera judicial para melhor adequar à efetiva reparação do dano (Tema n. 970/STJ).
>
> 3. O Tribunal a quo, ao apreciar a questão da aplicação do Tema 971, baseou-se no acervo probatório dos autos, concluindo que "**a indenização devida pelas construtoras/incorporadoras, ora agravadas, deveria ser fixada em percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel,** por mês de atraso, a contar da inadimplência, por medida de justiça e para evitar o enriquecimento sem causa" (fl. 432).
>
> 4. Rever a conclusão da Corte de origem de que a aplicação da inversão da cláusula penal ensejaria enriquecimento sem causa e readequar o percentual aplicável, conforme pretendido, demandaria incursão no acervo fático-contratual, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.
>
> Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.379.452/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJe de 5/12/2024, destaquei.)

Documento eletrônico VDA45846491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2025 19:18:36
Código de Controle do Documento: 911c6568-0e3c-4718-9045-e34b9875e876

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA45846491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/02/2025 19:18:36
Código de Controle do Documento: 911c6568-0e3c-4718-9045-e34b9875e876

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.114.695 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0445598-6

Número de Origem:
08679749720188140301

Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025

Relator do AgInt

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	: TOKYO INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
RECORRENTE	: BERLIM INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME	: TEMPO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
	LORENA BENTES HENRIQUES - PA025760
RECORRIDO	: KLEBER ROBERTO DA SILVA GONCALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADO	: HUGO LEONARDO PADUA MERCES - PA017835

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: TOKYO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
AGRAVANTE	: BERLIM INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	: TEMPO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
	LORENA BENTES HENRIQUES - PA025760

Documento eletrônico VDA45835803 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 11:35:45
Código de Controle do Documento: 2f5eb06c-8736-416d-850a-73619fb47414

AGRAVADO : KLEBER ROBERTO DA SILVA GONCALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADO : HUGO LEONARDO PADUA MERCES - PA017835

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45835803 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 11:35:45
Código de Controle do Documento: 2f5eb06c-8736-416d-850a-73619fb47414