



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2131702 - PE (2024/0098230-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : ALEXANDRE OLIVEIRA LAMENHA LINS
RECORRENTE : RENATA PINTO RAMOS LAMENHA LINS
ADVOGADOS : CLÊNIO PACHÊCO FRANCO JÚNIOR - AL004876
JOÃO ABÍLIO FERRO BISNETO - AL010327
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348
RECORRIDO : EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO INFINITY COAST SPE LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
RECORRIDO : CERUTTI ENGENHARIA EIRELI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PRO CESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão que reconheceu a responsabilidade solidária dos réus pelo pagamento de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, afastou a condenação por danos morais e manteve a condenação em honorários advocatícios por sucumbência recíproca.
2. A parte recorrente alegou violação dos arts. 86, 927 e 1.022, II, do CPC, sustentando omissão do acórdão quanto à fixação de juros e correção monetária, além de sucumbência mínima, e apontou dissídio jurisprudencial.
3. O recurso foi admitido na origem.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional e omissão no acórdão recorrido quanto à fixação de juros e correção monetária e à sucumbência mínima, bem como se é possível a revisão da quantificação da sucumbência em sede de recurso especial.

III. Razões de decidir

5. A Corte local se manifestou de forma clara e suficiente sobre as questões suscitadas nos autos, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou omissão quanto à fixação de juros e correção monetária, que devem ser incluídos na liquidação como acessórios do capital.

6. A alegação de sucumbência mínima foi refutada pela Corte local, que reconheceu a sucumbência recíproca em face da rejeição do pedido de indenização por danos morais.

7. A revisão da quantificação da sucumbência em sede de recurso especial encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, por envolver matéria eminentemente fática.

8. O recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do art. 105 da Constituição Federal exige demonstração do dissídio jurisprudencial mediante cotejo analítico, ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

IV. Dispositivo e tese

9. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando a Corte local se manifesta de forma clara e suficiente sobre as questões suscitadas nos autos. 2. A revisão da quantificação da sucumbência em sede de recurso especial encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, por envolver matéria eminentemente fática. 3. O recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do art. 105 da Constituição Federal exige demonstração do dissídio jurisprudencial mediante cotejo analítico entre os casos confrontados.

Dispositivos relevantes citados:

CF/1988, art. 105, III, "a" e "c"; CPC, arts. 1.022, II, 86.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2131702 - PE (2024/0098230-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : ALEXANDRE OLIVEIRA LAMENHA LINS
RECORRENTE : RENATA PINTO RAMOS LAMENHA LINS
ADVOGADOS : CLÊNIO PACHÊCO FRANCO JÚNIOR - AL004876
JOÃO ABÍLIO FERRO BISNETO - AL010327
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADA : ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348
RECORRIDO : EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO INFINITY COAST SPE LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
RECORRIDO : CERUTTI ENGENHARIA EIRELI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PRO CESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão que reconheceu a responsabilidade solidária dos réus pelo pagamento de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, afastou a condenação por danos morais e manteve a condenação em honorários advocatícios por sucumbência recíproca.

2. A parte recorrente alegou violação dos arts. 86, 927 e 1.022, II, do CPC, sustentando omissão do acórdão quanto à fixação de juros e correção monetária, além de sucumbência mínima, e apontou dissídio jurisprudencial.

3. O recurso foi admitido na origem.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional e omissão no acórdão recorrido quanto à fixação de juros e correção monetária e à sucumbência mínima, bem como se é possível a revisão da quantificação da sucumbência em sede de recurso especial.

III. Razões de decidir

5. A Corte local se manifestou de forma clara e suficiente sobre as questões suscitadas nos autos, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou omissão quanto à fixação de juros e correção monetária, que devem ser incluídos na liquidação como acessórios do capital.

6. A alegação de sucumbência mínima foi refutada pela Corte local, que reconheceu a sucumbência recíproca em face da rejeição do pedido de indenização por danos morais.

7. A revisão da quantificação da sucumbência em sede de recurso especial encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, por envolver matéria eminentemente fática.

8. O recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do art. 105 da Constituição Federal exige demonstração do dissídio jurisprudencial mediante cotejo analítico, ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

IV. Dispositivo e tese

9. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando a Corte local se manifesta de forma clara e suficiente sobre as questões suscitadas nos autos. 2. A revisão da quantificação da sucumbência em sede de recurso especial encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, por envolver matéria eminentemente fática. 3. O recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do art. 105 da Constituição Federal exige demonstração do dissídio jurisprudencial mediante cotejo analítico entre os casos confrontados.

Dispositivos relevantes citados:

CF/1988, art. 105, III, "a" e "c"; CPC, arts. 1.022, II, 86.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fls. 369-371):

Civil. Processual Civil. Caixa Econômica Federal [CEF]. Atraso na entrega da obra. Responsabilidade. Lucros Cessantes. Pagamento de aluguel devido. REsp 1729593/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 966 STJ). Danos morais não configurados. Reforma na sentença. Apelação do particular parcialmente provida.

1. Apelação ante sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão autoral para: a) declarar rescindidos os contratos de compra e venda de unidade habitacional autônoma e de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, tendo por objeto a construção do apartamento nº 1506, localizado na Torre I, componente do Condomínio Infinity Coast; b) condenar a construtora Cerutti Engenharia Ltda. e Empreendimento Imobiliário Infinity Coast Spe Ltda. a restituírem à autora o valor da sala comercial no Edifício Milenium Tower, dada como entrada no negócio no valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), devidamente atualizado, bem como os valores por ela pagos a título de desembolso de custos previstos no contrato preliminar (como ITBI e custas cartorárias); c) condenar a Caixa Econômica Federal a restituir à autora a integralidade dos valores por ela pagos por força do contrato ora rescindido (taxas, juros de obra), apuráveis em liquidação de sentença, devidamente corrigidos de acordo com o Manual de Cálculos desta Seção Judiciária. Ademais, em face da sucumbência recíproca, condenou as rés a pagar honorários advocatícios em favor do causídico da parte autora no importe de 10% sobre os valores a serem ressarcidos, nos moldes do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil e condenou a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor das rés no importe de 10% sobre a diferença do valor atribuído à causa na inicial e o valor da condenação, a ser apuração em liquidação de sentença, conforme Art. 85, 2º, do Código de Processo Civil, cuja exigibilidade fica suspensa em razão da gratuidade de justiça deferida.

2. Alega a apelante, em apertada síntese, que: a) diante do atraso e paralisação da construção do empreendimento objeto da lide, a parte apelante tentou resolver a situação de forma administrativa. Contudo, não obteve êxito e vêm sofrendo graves prejuízos na esfera moral e material até a presente data; b) necessitou alugar um imóvel para residir, pagando um valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a título de aluguel, restando comprovado seu dano conforme documento juntado aos autos Id. 4058000.7402322. Assim, requer a condenação dos apelados ao pagamento relativo aos lucros cessantes, que representam os alugueros a serem calculados em fase de liquidação de sentença, com termo inicial em dezembro de 2016 e termo final na data da rescisão do contrato, acrescidos de juros aplicados desde o vencimento e a correção monetária desde a data do efetivo prejuízo, conforme Súmula 43 do Superior Tribunal de Justiça; c) que a conduta das apeladas ensejou dano moral indenizável a ser fixado pelo juízo;

3. Na origem, trata-se de ação proposta em face de Empreendimento Imobiliário Infinity Coast, Cerutti Engenharia Ltda e Caixa Econômica Federal [CEF], através da qual requer-se a rescisão dos contratos de compra e venda e de financiamento referentes ao apartamento localizado na Torre I do Condomínio Infinity Coast, situado na Avenida Comendador Gustavo Paiva, Jacarecica, nº 6.225, Maceió, Alagoas, em virtude do atraso na entrega do empreendimento. Ademais, o autor requer indenização, a título de lucros cessantes, pelo valor que teve que arcar com o aluguel de outro imóvel, bem como indenização em decorrência de danos morais.

4. O magistrado julgou parcialmente procedente a pretensão autoral para: a quo a) declarar rescindidos os contratos de compra e venda de unidade habitacional autônoma e de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, tendo por objeto a construção do apartamento nº 1506, localizado na Torre I, componente do Condomínio Infinity Coast; b) condenar a construtora Cerutti Engenharia Ltda. e Empreendimento Imobiliário Infinity Coast Spe Ltda. a restituírem à autora o valor da sala comercial no Edifício Milenium Tower, dada como entrada no negócio no valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), devidamente atualizado, bem como os valores por ela pagos a título de desembolso de custos previstos no contrato preliminar (como ITBI e custas cartorárias); c) condenar a Caixa Econômica Federal a restituir à autora a integralidade dos valores por ela pagos por força do contrato ora rescindido (taxas, juros de obra), apuráveis em liquidação de sentença, devidamente corrigidos de acordo com o Manual de Cálculos desta Seção Judiciária.

5. No que diz respeito aos lucros cessantes, o referido magistrado fundamentou que não há nos autos qualquer comprovante de gastos que porventura tenha tido com aluguéis durante o interregno do atraso, única hipótese que poderia ensejar a indenização do dano em questão. Ademais, a hipótese dos autos não se trata de uma ação indenizatória, mas sim de uma ação para rescindir o contrato, hipótese em que haverá a devolução dos valores despendidos quando da celebração do contrato, não se aplicando, assim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (julgamento do Tema 996, RESP 1729593), no sentido de que o prejuízo suportado pelo autor é presumido. Quanto aos danos morais, restou consignado na sentença que o atraso na conclusão da obra não constitui gravame que justifique reparações desta natureza.

6. No caso dos autos, não remanesce dúvida acerca do atraso na entrega da obra. O prazo estabelecido em contrato para o término da construção é de trinta e seis meses, considerando que o contrato foi firmado em 11 de dezembro de 2014, o termo final para entrega do imóvel se encerrou em 11 de dezembro de 2017.

7. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp 1.729.593 (Tema 996), decidiu que no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma

8. Na presente hipótese, em que o suposto atraso na conclusão da obra deu ensejo à rescisão contratual, os lucros cessantes admitidos no art. 475 (perdas e danos) c/c art. 42, do Código Civil, não necessitam ser efetivamente comprovados. Isso porque, tem-se reconhecido a presunção do prejuízo do comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para utilização em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Para além disso, a parte autora juntou aos autos contrato de locação de imóvel no id. 4058000.7402322.

9. Aplica-se a do Tema 996 ao caso presente. Desse modo, os réus respondem solidariamente pelo dever de indenizar o particular pelos lucros cessantes, no valor correspondente ao aluguel de imóvel assemelhado, a ser apurado em sede de liquidação, desde o início da mora (11 de dezembro de 2017) até a data em que restou deferido o pedido de tutela de urgência para determinar que os réus suspendam a obrigação de pagamentos das

mensalidades provenientes do Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Imobiliária Autônoma como Coisa Futura e outros Pactos Adjetos e do Contrato de Compra e venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações nº 155553291127 (decisão de id. 4058000.7409718).

10. Quanto ao pleito pela indenização por danos morais, o atraso na entrega de obra, por si só, não configura violação a direitos da personalidade. No presente caso, não há prova de qualquer circunstância que possa ter causado ofensa à imagem ou honra dos demandantes, razão pela qual deve ser afastada a condenação. No mesmo sentido, encontram-se julgados do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a demora na entrega de imóvel configura inadimplemento contratual, de modo que não gera, por si só, o dever de pagamento de danos morais (AgInt no REsp 1.684.398/SP, 3ª Turma, min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 20/03/2018).

11. Manutenção da condenação em honorários advocatícios fixada na sentença, tendo em vista que houve sucumbência recíproca.

12. Apelação parcialmente provida apenas para deferir o pleito por lucros cessantes.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 430-434).

Em suas razões (fls. 447-461), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 1.022, II, do CPC, ao argumento de que a acórdão teria sido omissa quanto à fixação de *"juros de 1% ao mês e a correção monetária pelo INPC, desde o vencimento das obrigações, com fulcro no art. 397 do Código Civil, a fim de que se obtenha um título judicial o mais líquido possível, o que tornará a fase de liquidação /cumprimento de sentença mais célere possível"* (fl. 457) e também por suposta omissão do acórdão quanto à sucumbência mínima da parte recorrente (fl. 460).

(ii) art. 86 do CPC, pois *"os Recorrentes sucumbiram em parte mínima do pedido, devendo os Embargado ser condenados ao pagamento dos honorários advocatícios e à devolução das custas processuais"* (fl. 458).

(iii) art. 927 do CPC, sem deduzir tese.

Contrarrazões apresentadas (fls. 475-481).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em

negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Quanto à alegação de sucumbência mínima e sobre a incidência de juros, a Corte local assim se pronunciou na decisão que julgou os embargos de declaração (fl. 432):

Não há omissões, contradições, obscuridades ou erros materiais a serem sanadas, isso porque os juros de mora e correção monetária, ainda que quanto a eles não trate a condenação, haverão de ser incluídos na liquidação, como acessórios que são do capital.

Ademais, em relação à alegação de que teria sucumbido em parte mínima do pedido, tal afirmação também não merece guarida, na medida que o acórdão embargado refutou o pleito de indenização em decorrência de danos morais. No caso presente, sendo ambas as partes vencidas e vencedoras, de rigor a condenação de honorários conforme a sucumbência recíproca, na forma consignada pela sentença.

Assim, não se constata os vícios alegados.

No que diz respeito à quantificação da sucumbência, tendo a corte local se manifestado nos termos acima transcritos, não é viável a sua revisão em sede de recurso especial, visto que a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem como a verificação da existência de sucumbência mínima ou recíproca, encontra óbice na Súmula n. 7/STJ, por revolver matéria eminentemente fática.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.131.702 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0098230-7

Número de Origem:
08091123920204058000

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALEXANDRE OLIVEIRA LAMENHA LINS

RECORRENTE : RENATA PINTO RAMOS LAMENHA LINS

ADVOGADOS : CLÊNIO PACHÊCO FRANCO JÚNIOR - AL004876

JOÃO ABÍLIO FERRO BISNETO - AL010327

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : ELIZABETH PEREIRA DE OLIVEIRA - DF017348

RECORRIDO : EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO INFINITY COAST SPE LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RECORRIDO : CERUTTI ENGENHARIA EIRELI

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de dezembro de 2025