



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2181514 - PA (2024/0424990-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : HARMONICA INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
ADVOGADOS : ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
DEBORA NAZARE BORGES GOMES - PA031976
GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
RECORRIDO : ADNAIDA GARCIA DA SILVA
RECORRIDO : SEBASTIAO LICINIO LIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS : ALEX ALLAN AQUINO LIMA - PA022828
HERMOM DIAS MONTEIRO PIMENTEL - PA015610

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. PARÂMETROS DE FIXAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda enseja a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel similar, sendo presumido o prejuízo do adquirente.

2. O percentual de 1% ao mês sobre o valor já quitado encontra-se dentro dos parâmetros jurisprudenciais consolidados, que variam de 0,5% a 1% do valor do imóvel.

3. A pretensão de alterar o quantum indenizatório não configura debate sobre a interpretação da lei federal, mas sim uma tentativa de reexame das circunstâncias fáticas e probatórias dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, 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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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 dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2181514 - PA (2024/0424990-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : HARMONICA INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
ADVOGADOS : ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
DEBORA NAZARE BORGES GOMES - PA031976
GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
RECORRIDO : ADNAIDA GARCIA DA SILVA
RECORRIDO : SEBASTIAO LICINIO LIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS : ALEX ALLAN AQUINO LIMA - PA022828
HERMOM DIAS MONTEIRO PIMENTEL - PA015610

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUMIDO. PARÂMETROS DE FIXAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda enseja a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel similar, sendo presumido o prejuízo do adquirente.

2. O percentual de 1% ao mês sobre o valor já quitado encontra-se dentro dos parâmetros jurisprudenciais consolidados, que variam de 0,5% a 1% do valor do imóvel.

3. A pretensão de alterar o quantum indenizatório não configura debate sobre a interpretação da lei federal, mas sim uma tentativa de reexame das circunstâncias fáticas e probatórias dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de **recurso especial** interposto por HARMONICA INCORPORADORA LTDA E CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, fundamentado no art. 105, inc. III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, assim ementado:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. Ação Ordinária de Indenização por Danos Morais e Materiais na forma de Lucros cessantes c/c pedido de Antecipação dos Efeitos da Tutela. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMPROVADO. LUCROS CESSANTES. Dano PRESUMIDO. TERMO INICIAL. A PARTIR DO TÉRMINO DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSOU O MERO DISSABOR. longo período de atraso. DANO MORAL. CARACTERIZADO. I- Assentou-se na jurisprudência que o termo inicial para a incidência dos lucros cessantes é a data posterior ao prazo de prorrogação de 180 dias. E, no caso presente, verifica-se que esse prazo decorreu, sem que a parte apelada tenha recebido o imóvel. II – Os lucros cessantes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano, não sendo necessário juntada de contrato de locação ou comprovação de que o imóvel adquirido seria destinado à locação, por exemplo. III- No que se refere ao quantum dos lucros cessantes verifico que a parte apelante requer sua minoração para 0,5%, quando a sentença estipulou nesse sentido, em 1%. De acordo com o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de limitar os lucros cessantes, o valor do aluguel em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel. Desta forma, entende-se que o valor fixado na sentença, está dentro desse parâmetro. V- No caso em tela, nota-se que o atraso da obra em questão transbordou o mero dissabor, dado que o empreendimento não foi entregue no prazo avençado, e ultrapassou em muito o prazo de tolerância, que se encerrou em dez /13. Assim, factível o dano moral suportado pelos consumidores apelados. VI- Recurso conhecido e não provido.” (e-STJ, fls. 455-456)

Foram opostos embargos de declaração, os quais foram rejeitados.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do art. 402 do Código Civil, pois teria havido má interpretação do alcance da expressão “o que razoavelmente deixou de lucrar”, uma vez que a fixação dos lucros cessantes em 1% ao mês e a adoção de base de cálculo diversa do valor efetivamente pago não refletiriam o parâmetro indenizatório razoável; segundo sustentado, o percentual adequado seria 0,5% ao mês e a base deveria ser o valor efetivamente desembolsado pelo adquirente.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fl. 585).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, os autores alegaram ter adquirido a unidade autônoma 402-A do Condomínio Torre Triunfo, com prazo de entrega contratual em 17/06/2013, acrescido de tolerância de 180 dias, e que a obra não teria sido concluída até o ajuizamento da ação. Sustentaram que o imóvel seria destinado à locação, o que lhes teria causado prejuízo pelo atraso, e propuseram ação de indenização por danos morais e materiais na forma de lucros cessantes, com pedido de tutela de urgência, com fundamento, entre outros, nos arts. 186, 402, 403, 927 e 944 do Código Civil.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para: a) condenar as rés ao pagamento de lucros cessantes no percentual de 1% ao mês sobre o valor já quitado, desde o termo final do prazo de tolerância de 180 dias até a apresentação do “habite-se”; b) indeferir a nulidade da cláusula 9.1.1 de tolerância; c) condenar ao pagamento de danos morais de R\$ 20.000, com correção pela SELIC e juros de 12% ao ano; e d) condenar ao pagamento de custas e honorários de 15% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 393-394).

No acórdão, o Tribunal de Justiça rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, confirmou a presunção do dano material decorrente do atraso, fixou como termo inicial dos lucros cessantes a data posterior ao prazo de tolerância de 180 dias, manteve o percentual de 1% ao mês por estar dentro do parâmetro jurisprudencial de 0,5% a 1% do valor do imóvel e reconheceu que a demora prolongada ultrapassou o mero dissabor, mantendo a condenação por danos morais (e-STJ, fls. 455-471).

Nas razões recursais, o recorrente afirma violação ao art. 402 do Código Civil, sob o fundamento de que a fixação dos lucros cessantes em 1% ao mês e a adoção de base de cálculo distinta do valor efetivamente quitado excederiam o que razoavelmente teria sido deixado de lucrar, devendo incidir o percentual de 0,5% ao mês sobre o montante pago.

Ao enfrentar a questão, o Tribunal local pontuou que (e-STJ, fls. 467-471):

"LUCROS CESSANTES:

No mérito, sustenta a inexistência de lucros cessantes ou ao menos, que sejam reduzido ao percentual de 0,5%, com base no valor pago e inexistência de dano moral. A questão cinge-se em torno da comprovação do inadimplemento da construtora, que não entregou o imóvel no prazo avençado.

Sustenta o autor que o imóvel deveria ser entregue em dezembro/2013, já contando com o prazo de tolerância de 180 dias. No entanto, até o ajuizamento da presente ação, ainda não o havia recebido, pelo que requer lucros cessantes e danos morais.

Quanto aos lucros cessantes, sabe-se que estes decorrem do atraso na entrega do bem imóvel por parte da construtora, o que representa uma lesão ao consumidor, pois inviabiliza a utilização do bem por parte do adquirente da forma que lhe aprouver, sendo, por isso, considerado presumido o dano, não sendo necessária a juntada de contrato de locação ou comprovação de que o imóvel adquirido seria destinado à locação, por exemplo.

Posto isso, passo a esclarecer acerca do quantum dos lucros cessantes.

Constata-se que, no caso em tela, o juiz singular determinou que os lucros cessantes fossem no valor correspondente a 1 % mês sobre o valor pago /quitado pelo autor.

É importante considerar que o valor do aluguel, em mercado, dá-se aproximadamente entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, este tem sido o parâmetro utilizado pela jurisprudência a fim de limitar os lucros cessantes:

[...]

Desta forma, não é necessária qualquer reforma da sentença quanto aos lucros cessantes."

O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que reconhece, em casos de atraso na entrega de imóvel, a presunção de prejuízo do promitente-comprador. Tal entendimento fundamenta-se na injusta privação do uso do bem, o que justifica a condenação ao pagamento de lucros cessantes, usualmente fixados na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. O atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda enseja a condenação da promitente vendedora ao pagamento de lucros cessantes, a título de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel similar, sendo presumido o prejuízo do adquirente.

2. O acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, incidindo a Súmula 83/STJ.

3. A pretensão de rediscutir a responsabilidade solidária e o arbitramento da indenização demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, providência vedada à luz da Súmula 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

*(REsp n. 1.966.783/PR, relator Ministro **Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025 - destaquei.)*

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.

SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, 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.

2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável.

Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. Agravo interno desprovido.

*(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.357.325/RN, relator Ministro **João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024 - destaquei.)*

O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que reconhece, em casos de atraso na entrega de imóvel, a presunção de prejuízo do promitente-comprador (*in re ipsa*), dispensando comprovação específica. A insurgência da recorrente, embora alegue violação ao art. 402 do Código Civil, não se refere à *existência* do dano, mas unicamente aos *parâmetros* utilizados para a sua quantificação.

O Tribunal *a quo*, soberano na análise do conjunto fático-probatório, manteve a condenação em 1% ao mês sobre o valor já quitado. Para tanto, fundamentou expressamente que tal percentual se encontra dentro dos parâmetros jurisprudenciais consolidados para o mercado, que usualmente variam de 0,5% a 1% do valor do imóvel.

Nesse contexto, a pretensão recursal de alterar o *quantum* indenizatório não configura debate sobre a interpretação da lei federal. Revela-se, em verdade, uma tentativa de revolver os critérios de razoabilidade e proporcionalidade adotados pela instância ordinária, o que demandaria, inevitavelmente, o reexame das circunstâncias fáticas e probatórias dos autos. Tal procedimento é vedado em sede de Recurso Especial, conforme o óbice intransponível da Súmula 7/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, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 489 DO CPC/2015. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELA DECISÃO RECORRIDA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. COMPROVAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO DEVIDA. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO VALOR DO ENCARGO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 489 do CPC/2015 quando a decisão recorrida pronuncia-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.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. A Corte local, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação do contrato, concluiu pela ausência de comprovação de caso fortuito ou força

maior no prazo negocial, motivo por que caracterizou a mora da empresa. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

4. "No caso de atraso na entrega das chaves, é devido o pagamento de lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador, face a privação na utilização do bem" (AgInt no AREsp n. 976.907/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 1º/8/2017). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. O Tribunal de origem fixou o valor devido a título de lucros cessantes com base nos fatos e nas provas constantes dos autos, de modo que alterar o montante arbitrado demandaria o reexame desses elementos, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

6. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do Recurso Especial representativo da controvérsia n. 1.614.721/DF, ocorrido em 22/5/2019, de Relatoria do Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, concluiu que, "prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto", o que ocorreu. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. No caso concreto, a Justiça local analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame dos fatos que informaram a causa, vedado em recurso especial.

8. Segundo a jurisprudência do STJ, "os óbices das Súmulas 83 e 7 do STJ impedem o exame do recurso especial interposto tanto pela alínea a quanto pela c" (AgInt no AREsp n. 1.367.809/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 21/3/2019).

9. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 970.022/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/9/2019, DJe de 12/9/2019.)

No mais, a aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial (REsp n. 2.196.064/BA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025).

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Majoro os honorários, a teor do art. 85, § 11, do CPC, em 15 (um por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.181.514 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0424990-8

Número de Origem:
03523044720168140301

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HARMONICA INCORPORADORA LTDA

RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381

ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

DEBORA NAZARE BORGES GOMES - PA031976

RECORRIDO : ADNAIDA GARCIA DA SILVA

RECORRIDO : SEBASTIAO LICINIO LIRA DOS SANTOS

ADVOGADOS : HERMOM DIAS MONTEIRO PIMENTEL - PA015610

ALEX ALLAN AQUINO LIMA - PA022828

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 16 de dezembro de 2025