



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2181694 - PA(2024/0425744-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
RECORRENTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RENATA MOURA SIMOES FRAZAO - PA028432
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
RECORRIDO : JORGE VICTOR CARVALHO FREIRE
ADVOGADO : RENAN AZEVEDO SANTOS - PA018988

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão estadual que reformou parcialmente a sentença para fixar lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, manteve danos morais em R\$ 15.000,00 e majorou honorários para 15%.
2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer, indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, c/c nulidade de cláusulas abusivas, com pedido de nulidade da cláusula contratual 10.8 que previa taxa de retenção de 50% e demais condenações.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento de lucros cessantes mensais, fixou danos morais em R\$ 15.000,00, declarou abusiva a cláusula 10.8 com taxa de retenção em 20% e estabeleceu sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem fixou lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, manteve danos morais e majorou honorários sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a fixação de lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel viola os arts. 402 e 884 do Código Civil; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Em ação de indenização, os lucros cessantes fixados no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel é razoável e adequado, conforme a jurisprudência consolidada do STJ.
7. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação dominante desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ e prejudicando o dissídio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Em ação de indenização, os lucros cessantes fixados em percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, a título de lucros cessantes pelo atraso na entrega, é compatível com a jurisprudência do STJ. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a alegada divergência jurisprudencial.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402 e 884; CPC, art. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 2.181.514/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, AREsp n. 2.920.054/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AREsp n. 2.662.553/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 16/6/2025; STJ, AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2181694 - PA(2024/0425744-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
RECORRENTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RENATA MOURA SIMOES FRAZAO - PA028432
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
RECORRIDO : JORGE VICTOR CARVALHO FREIRE
ADVOGADO : RENAN AZEVEDO SANTOS - PA018988

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão estadual que reformou parcialmente a sentença para fixar lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, manteve danos morais em R\$ 15.000,00 e majorou honorários para 15%.
2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer, indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes, c/c nulidade de cláusulas abusivas, com pedido de nulidade da cláusula contratual 10.8 que previa taxa de retenção de 50% e demais condenações.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento de lucros cessantes mensais, fixou danos morais em R\$ 15.000,00, declarou abusiva a cláusula 10.8 com taxa de retenção em 20% e estabeleceu sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem fixou lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, manteve danos morais e majorou honorários sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a fixação de lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel viola os arts. 402 e 884 do Código Civil; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Em ação de indenização, os lucros cessantes fixados no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel é razoável e adequado, conforme a jurisprudência consolidada do STJ.
7. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação dominante desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ e prejudicando o dissídio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Em ação de indenização, os lucros cessantes fixados em percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, a título de lucros cessantes pelo atraso na entrega, é compatível com a jurisprudência do STJ. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a alegada divergência jurisprudencial.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402 e 884; CPC, art. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 2.181.514/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, AREsp n. 2.920.054/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AREsp n. 2.662.553/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 16/6/2025; STJ, AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. e por BERLIM INCORPORADORA LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer, indenização por danos morais, materiais, lucros cessantes, *c/c* nulidade de cláusulas abusivas.

O julgado foi assim ementado (fls. 539-540):

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, MATERIAIS, LUCROS CESSANTES, C/C NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TEMAS 970 E 971/STJ. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DIREITO DO COMPRADOR EM ESCOLHER ENTRE LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL. ALTERAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DOS LUCROS CESSANTES. FIXADO EM 0,5% SOBRE VALOR DO IMÓVEL. PRECEDENTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM FIXADO EM VALOR PROPORCIONAL (R\$ 15.000,00). RECURSO DAS RÉS CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DO AUTOR CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 402 e 884 do Código Civil, porque a indenização por lucros cessantes deve observar o que razoavelmente deixou de lucrar o adquirente, fixando-se a base em 0,5% ao mês sobre o valor efetivamente pago, e não sobre o valor do contrato ou do imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa (fls. 569-572).

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu ao fixar os lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, enquanto os Tribunais de Justiça do Distrito Federal e Territórios (Apelação 0015991-85.2016.8.07.0001; Apelação 0705219-17.2019.8.07.0001), da Bahia (Apelação 0520070-75.2014.8.05.0001), de São Paulo (Apelação 4003782-11.2013.8.26.0577) e do Rio de Janeiro (Apelação 0021051-32.2018.8.19.0002) adotam o parâmetro de 0,5% ao mês sobre o valor efetivamente pago pelo consumidor, porquanto essa base melhor reflete o que razoavelmente deixou de lucrar o adquirente e afasta o enriquecimento sem causa (fls. 571-579).

Requer o provimento do recurso para que se fixe a base de cálculo dos lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor efetivamente pago pelo comprador; requer ainda o provimento do recurso para que se conceda efeito suspensivo, a fim de que se suspenda a eficácia do acórdão recorrido até o julgamento do especial (fls. 583-586).

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso demanda reexame de fatos e provas, incidindo a Súmula n. 7 do STJ; não houve prequestionamento dos dispositivos federais, aplicando-se a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF; não se comprovou o dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ; no mérito, o acórdão

está em conformidade com a orientação do STJ que admite a fixação dos lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, incidindo a Súmula n. 83 do STJ (fls. 591-599).

O recurso especial foi admitido (fls. 600-605).

É o relatório.

VOTO

I- Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de obrigação de fazer, indenização por danos morais, materiais, lucros cessantes, c/c nulidade de cláusulas abusivas, em que a parte autora pleiteou a nulidade da cláusula contratual 10.8 que previa taxa de retenção de 50%; a antecipação de tutela para autorizar o financiamento do saldo devedor de R\$ 234.000,00; a condenação ao pagamento de lucros cessantes vencidos no valor de R\$ 3.198,65; a condenação por danos morais de R\$ 50.000,00; e a condenação em custas e honorários de 20% (fls. 562-563; 541).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou as rés ao pagamento de lucros cessantes em R\$ 1.800,00 por mês desde dezembro de 2014 até a efetiva entrega, com juros de 1% ao mês e correção pelo INCC; condenou ao pagamento de danos morais em R\$ 15.000,00, com juros de 1% ao mês desde o evento e correção pelo INPC desde a sentença; declarou abusiva a cláusula 10.8, fixando taxa de retenção em 20%; e fixou sucumbência recíproca, com custas e honorários de 10% do valor da condenação para as rés e honorários de R\$ 1.500,00 para o autor (fls. 562-563; 541).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para fixar os lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, desde a data inicialmente

prevista para entrega até a efetiva entrega, manteve os danos morais em R\$ 15.000,00 e majorou os honorários sucumbenciais das rés para 15% sobre o valor da condenação (fls. 546-547; 540).

II - Dos lucros cessantes

Quanto à violação dos arts. 402 e 884 do Código Civil, alega irregularidade na condenação ao pagamento de lucros cessantes em 0,5% sobre o valor do imóvel

A decisão recorrida fixou a indenização em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, entendimento amparado na jurisprudência desta Corte, sendo esse percentual considerado razoável e adequado em casos semelhantes.

A propósito:

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. (REsp n. 2.181.514/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CARÁTER COMPENSATÓRIO DA INDENIZAÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO DEMONSTRADO. ÓBICES DAS SÚMULAS 7, 83 DO STJ.

AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O descumprimento do prazo contratual para entrega de imóvel gera o dever de indenizar os lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do adquirente, conforme entendimento pacificado por esta Corte Superior.

2. O percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel tem natureza estritamente compensatória e visa recompor a frustração do uso e gozo do bem durante o período de mora, não configurando enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil.

3. A revisão do percentual fixado pelas instâncias ordinárias demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, providência obstada em recurso especial pelas Súmula 7 do STJ.

4. A divergência jurisprudencial não foi comprovada, por ausência de cotejo analítico e similitude fática entre os julgados confrontados, além de o acórdão recorrido estar em consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.920.054/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Incide no ponto o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

III- Dissídio jurisprudencial

Por fim, afastada a alegação de violação de texto normativo federal, fica prejudicado o recurso pelo dissenso invocado, nos termos da Súmula n. 83 desta Corte.

Sobre o tema:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA. PROCEDIMENTO DE URGÊNCIA. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. VALOR INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. I. CASO EM EXAME

[...] **6. O entendimento do acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência consolidada do STJ, em especial com as Súmulas 302 e 597, atraindo a aplicação da Súmula 83 do STJ e inviabilizando o conhecimento do recurso por divergência.**

[...] IV. DISPOSITIVO 8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.662.553/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 27/6/2025, destaquei.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SEGUNDA FASE. 1. REVISÃO DOS ENCARGOS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

[...]

2. Não se conhece da divergência quando a orientação firmada pela instância de origem se deu no mesmo sentido da jurisprudência dominante do STJ.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, e negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, destaquei.)

IV - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.181.694 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0425744-1

Número de Origem:
02272480420168140301

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

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 : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

RECORRENTE : BERLIM INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

RENATA MOURA SIMOES FRAZAO - PA028432

RECORRIDO : JORGE VICTOR CARVALHO FREIRE

ADVOGADO : RENAN AZEVEDO SANTOS - PA018988

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026