



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2805043 - SC(2024/0454520-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : SILVIA DOMINGUES SANTOS - SC010990
RUDY ANTONIO THOMAS - SC001659
RUI PEDRO PINA CABRAL DA SILVA - SC052778
RICARDO ANTONIO ERN - SC009324
JULIANO GOMES GARCIA - SC017252
MURILO VARASQUIM - PR041918

AGRAVANTE : NILSON RODE
ADVOGADOS : JOAQUIM CERCAL NETO - SC004088
JONAS SCHATZ - SC016150
MARA CRISTINA CORRÊA BEZERRA DA COSTA - SC012806B
RODRIGO CORREA BEZERRA DA COSTA - SC039455
RONIVON NASCIMENTO BATISTA - SC020266

AGRAVADO : NILSON RODE
ADVOGADOS : JOAQUIM CERCAL NETO - SC004088
JONAS SCHATZ - SC016150
RONIVON NASCIMENTO BATISTA - SC020266
MARA CRISTINA CORRÊA BEZERRA DA COSTA - SC012806B
RODRIGO CORREA BEZERRA DA COSTA - SC039455

AGRAVADO : FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : JULIANO GOMES GARCIA - SC017252
RUDY ANTONIO THOMAS - SC001659
RUI PEDRO PINA CABRAL DA SILVA - SC052778
SILVIA DOMINGUES SANTOS - SC010990
RICARDO ANTONIO ERN - SC009324
MURILO VARASQUIM - PR041918

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REVISÃO CONTRATUAL E CONDENÇÃO EM PERDAS E DANOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. ÔNUS PROBATÓRIO. SATISFAÇÃO. PROVAS. VALORAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO. DESCUMPRIMENTO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Caracteriza-se a deficiência da fundamentação recursal quando o recurso especial não indica de modo preciso os dispositivos legais violados, a atrair o óbice da Súmula nº 284/STF.

2. O Tribunal de origem formou sua convicção à luz do acervo probatório dos autos fundamentando os motivos que levaram à condenação, de forma que a intervenção desta Corte quanto à satisfação do ônus probatório e quanto à valoração das provas encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.
4. O acórdão recorrido destoa do entendimento desta Corte, no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes.
5. Agravos conhecidos para não conhecer do recurso especial interposto por FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. e para dar parcial provimento ao recurso especial interposto por NILSON RODE, reconhecendo devidos os lucros cessantes e condenando FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2805043 - SC(2024/0454520-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : SILVIA DOMINGUES SANTOS - SC010990
RUDY ANTONIO THOMAS - SC001659
RUI PEDRO PINA CABRAL DA SILVA - SC052778
RICARDO ANTONIO ERN - SC009324
JULIANO GOMES GARCIA - SC017252
MURILO VARASQUIM - PR041918

AGRAVANTE : NILSON RODE
ADVOGADOS : JOAQUIM CERCAL NETO - SC004088
JONAS SCHATZ - SC016150
MARA CRISTINA CORRÊA BEZERRA DA COSTA - SC012806B
RODRIGO CORREA BEZERRA DA COSTA - SC039455
RONIVON NASCIMENTO BATISTA - SC020266

AGRAVADO : NILSON RODE
ADVOGADOS : JOAQUIM CERCAL NETO - SC004088
JONAS SCHATZ - SC016150
RONIVON NASCIMENTO BATISTA - SC020266
MARA CRISTINA CORRÊA BEZERRA DA COSTA - SC012806B
RODRIGO CORREA BEZERRA DA COSTA - SC039455

AGRAVADO : FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : JULIANO GOMES GARCIA - SC017252
RUDY ANTONIO THOMAS - SC001659
RUI PEDRO PINA CABRAL DA SILVA - SC052778
SILVIA DOMINGUES SANTOS - SC010990
RICARDO ANTONIO ERN - SC009324
MURILO VARASQUIM - PR041918

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REVISÃO CONTRATUAL E CONDENÇÃO EM PERDAS E DANOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. ÔNUS PROBATÓRIO. SATISFAÇÃO. PROVAS. VALORAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO. DESCUMPRIMENTO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.

1. Caracteriza-se a deficiência da fundamentação recursal quando o recurso especial não indica de modo preciso os dispositivos legais violados, a atrair o óbice da Súmula nº 284/STF.

2. O Tribunal de origem formou sua convicção à luz do acervo probatório dos autos fundamentando os motivos que levaram à condenação, de forma que a intervenção desta Corte quanto à satisfação do ônus probatório e quanto à valoração das provas encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.
4. O acórdão recorrido destoa do entendimento desta Corte, no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes.
5. Agravos conhecidos para não conhecer do recurso especial interposto por FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. e para dar parcial provimento ao recurso especial interposto por NILSON RODE, reconhecendo devidos os lucros cessantes e condenando FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

RELATÓRIO

Trata-se de dois agravos em recurso especial interpostos por FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. e por NILSON RODE contra as decisões que inadmitiram os recursos especiais.

Os apelos extremos, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, insurgem-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado:

“PROCESSUAL CIVIL – INVOCAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA – TRAMITAÇÃO CONCOMITANTE DE AÇÃO NA QUAL SE DISCUTE A CONCESSÃO DE HABITE-SE QUE NÃO IMPLICA NA SUSPENSÃO DESTE PROCESSO – CAUSAS DE PEDIR DISTINTAS – PRETENSÃO DA PARTE EM VER-SE INDENIZADA POR SITUAÇÃO JÁ CONSUMADA QUE INDEPENDE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL EM OUTROS AUTOS

O desfecho do processo no qual construtora discute a emissão do habite-se com a Administração Pública não interfere no julgamento dos pedidos realizados por comprador que, noutra vertente, quer ver-se indenizado por danos decorrentes da demora na regularização do imóvel.

OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REVISÃO CONTRATUAL E CONDENAÇÃO EM PERDAS E DANOS – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUJO HABITE-SE NÃO FOI EXPEDIDO – CONVERSÃO DA PRETENDIDA OBRIGAÇÃO DE FAZER (PROVIDENCIAR HABITE-SE) EM PERDAS E DANOS, A SEREM ESTIMADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – POSSIBILIDADE DIANTE DO TEOR DO ARTIGO 499 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – ATRASO NA CONCESSÃO DO HABITE-SE QUE NÃO CONFIGURA CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR PORQUE SE TRATA DE CIRCUNSTÂNCIA PREVISÍVEL E EVITÁVEL – INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES DESCABIDA PORQUE, ALÉM DE NÃO TER HAVIDO A PRIVAÇÃO DO USO DO APARTAMENTO, NÃO FOI COMPROVADO O POSSÍVEL INTENTO LOCATÍCIO – RECURSO PROVIDO, EM PARTE

Conforme entendimento esculpido pelo Superior Tribunal de Justiça, “a conversão de obrigação de fazer em perdas e danos decorre não só do pedido do interessado, mas também de contingência relacionada à impossibilidade efetiva do provimento da tutela específica, podendo ser realizada inclusive de ofício, a teor do que se extrai da última parte do art. 499 do CPC” (Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.821.265/SP, Quarta Turma, unânime, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 20.9.2021). A falta de regularização do prédio no qual o autor adquiriu um apartamento, quando for inviável a imposição de obrigação de fazer, deve ser convertida em perdas e danos porque, no caso, o atraso na emissão do habite-se é circunstância que não deve escapar do radar de quem empreende no ramo da construção civil.

Quando os reclamados lucros cessantes guardam relação direta com a compra de um imóvel, a indenização pelo que o sedizente lesado diz ter deixado de lucrar não encontra terreno fértil se não for comprovada a privação do uso do imóvel, e, disso, real prejuízo patrimonial. É que o pleito não pode sentar-se em mera ilação, nem em fatores reflexos e hipotéticos (STJ – Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.367.519/SP, Quarta Turma, unânime, relator Ministro Luis Felipe Salomão, j. em 26.3.2019).” (e-STJ fl. 1119).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1175/1180).

Em suas razões (e-STJ fls. 1199/1217), a recorrente FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do artigo 373, I, do Código de Processo Civil. Sustenta, em síntese, que o Tribunal de origem incorreu em julgamento "*extra petita*", considerando que efetuou condenação em danos emergentes por depreciação sem pedido na inicial e sem a comprovação da depreciação do imóvel.

NILSON RODE, por sua vez (e-STJ fls. 1239/1253), aponta violação dos artigos 85, "*caput*" e § 2º e 8º, 373, I, 1.022, I e II, e 1.025 do Código de Processo Civil; 389, 402 e 475 do Código Civil; 44 da Lei nº 4.591/1964 e 22, I e IV da Lei nº 8.245/1991 e Súmula nº 303 do STJ, sob as seguintes teses: i) teria havido negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem não teria enfrentado a tese relacionada à aplicação do princípio da causalidade e da modificação dos honorários advocatícios; ii) afirmando ser cabível a condenação por lucros cessantes porque a ausência do habite-se obstou o exercício integral do direito de propriedade; iii) defendendo que havia a prova suficiente da ausência de fruição do bem pelo autor e iv) asseverando que a sucumbência é devida de forma integral pela recorrida em função do princípio da causalidade.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 1277/1291 e 1295/1305), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo (e-STJ fls. 1321/1326 e 1337/1339).

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

i) Recurso especial interposto por FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA.

A insurgência não merece prosperar.

Quanto ao alegado julgamento "*extra petita*", verifica-se a deficiência da fundamentação recursal, visto que a recorrente não indicou de modo preciso os dispositivos legais violados, atraindo o óbice da Súmula nº 284/STF.

Confirmam-se:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA - DANOS MORAIS. PLANO DE SAÚDE. CARÊNCIA DE APONTAMENTO CLARO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL QUE TERIA SIDO MACULADO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, o conhecimento de recurso especial exige a indicação dos dispositivos de lei federal supostamente violados. Ausente tal requisito, 'incide a Súmula n.284/STF'** (AgInt no AREsp n. 2.108.361/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 23/9/2022).

2. (...).

3. *Agravo interno desprovido.*"

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.175.300/BA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA CUMULATIVA DE CLÁUSULA PENAL E DE JUROS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. **A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).**

2. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que os agravados foram expostos ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

5. Divergência jurisprudencial, não demonstrada ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 7 e 83 do STJ. Além disso, 'decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial' (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES - Desembargador convocado do TRF 5ª Região -, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).

6. *Agravo interno a que se nega provimento.*"

(AgInt no AREsp 2.141.911/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 21/11/2022 - grifou-se).

No caso, o Tribunal de origem entendeu que "*a indenização a ser paga ao autor se intui da depreciação causada no imóvel pela falta do habite-se*" (e-STJ fls. 1117).

De fato, o Tribunal de origem formou sua convicção à luz do acervo probatório dos autos fundamentando os motivos que levaram à condenação, de forma que a intervenção desta Corte quanto à satisfação do ônus probatório e quanto à valoração das provas encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. PRESENÇA DO ELEMENTO SUBJETIVO. DANO AO ERÁRIO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973 NÃO CONFIGURADA. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. HISTÓRICO DA DEMANDA

(...)

7. Acrescente-se que a jurisprudência do STJ entende que não há como aferir eventual ofensa ao art. 333 do CPC/1973 (art. 373 do CPC/2015) sem que se verifique o conjunto probatório dos presentes autos. A pretensão de

simples reexame de provas, além de escapar da função constitucional deste Tribunal, encontra óbice na Súmula 7 do STJ, cuja incidência é indubitosa no caso sob exame.

(...)

17. Recurso Especial de Ádamo Weber Vieira parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. Recurso Especial de Nilo Roberto Vieira e Leide Martins Quixaba Vieira não conhecido"

(REsp 1.602.794/TO, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/6/2017, DJe 30/6/2017).

Por fim, cumpre atentar que a incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

ii) Recurso especial interposto por NILSON RODE

A insurgência merece prosperar em parte.

No tocante às omissões apontadas no acórdão estadual, o Tribunal de origem ao decidir os embargos de declaração, entendeu que a sucumbência foi fixada corretamente, nos seguintes termos:

"(...)

Adiante, porque o autor decaiu de metade do pedido condenatório, não há razão para atribuir-se apenas à ré o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios. Também não há razão para minorar-se o valor dos honorários sucumbenciais, os quais remuneram condignamente o trabalho desenvolvido pelos causídicos.

De igual modo, não houve majoração dos honorários sucumbenciais devido aos procuradores de Nilson Rode porque o valor da condenação (base de cálculo) foi expressivamente reduzido. O montante a ser considerado, em relação ao valor que sucumbiu, corresponde exatamente àquilo que foi pleiteado pelo autor na inicial. Apurado o valor, que deverá ser atualizado, incidir-se-á juros de mora, a contar do trânsito em julgado (STJ, Agravo Interno em Recurso Especial n. 1326731, Quarta Turma, rel. Min. Luís Felipe Salomão).

(...)" (e-STJ fl. 1179).

Nesse contexto, no que diz respeito à alegada negativa de prestação jurisdicional - violação do artigo 1.022 do CPC -, agiu corretamente o tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PREVIDENCIÁRIAS. PREVIDÊNCIA PRIVADA. ENCERRAMENTO DO PLANO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de devolução de parcelas previdenciárias.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, inexistente a violação do art. 489 do CPC/15.

4. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
6. A incidência das Súmulas 5 e 7/STJ prejudicam a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
7. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 2.183.495/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022. - grifou-se)

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

No caso, o Tribunal de origem entendeu que o ora recorrente não tem direito de receber indenização a título de lucros cessantes, nos seguintes termos:

"(...) *Debulha-se da fala do autor em audiência de instrução e julgamento que, em 2012, a FG Prime Empreendimentos Ltda entregou-lhe as chaves do apartamento adquirido, onde ele passou a residir no início de 2015 (Evento 86, VÍDEO213).*

Nilson disse que comprou o imóvel visando vendê-lo, mas desistiu depois de dois anos da imissão na posse porque não teve êxito em negociá-lo. Por isso, decidiu por utilizá-lo para a sua própria moradia.

Dá se extrai que não houve injusta privação do uso do bem, conditio sine qua non para que o comprador possa vir a ser indenizado por lucros cessantes, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.839.851/SP, Terceira Turma, unânime, relator Ministro Moura Ribeiro, j. em 12.12.2022). Ainda que sem o habite-se, o autor/recorrido passou a exercer a posse direta do imóvel desde 2012.

A despeito de ter afirmado o insucesso na tentativa de alienação do apartamento, Nilson não comprovou sequer que, em algum momento, tenha anunciado o bem para negócio no mercado imobiliário, tampouco o intento de locá-lo quando nele ainda não residia, o que lhe competia demonstrar (CPC, art. 373, inc. I).

(...)" (e-STJ fl 1117).

Com efeito, verifica-se que o acórdão recorrido destoa do entendimento desta Corte, no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES CABIMENTO. MULTA CONTRATUAL. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTOS. NÃO IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 283/STF. DANOS MORAIS. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, 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.

2. A ausência de impugnação de um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o disposto na Súmula nº 283/STF.

3. Segundo jurisprudência pacífica, a incidência de óbices sumulares obsta o seguimento do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional.

4. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido" (REsp n. 2.218.626/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025.)

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL. LEI N. 6.766/79, QUE PREVÊ ATRASO DE ATÉ QUATRO ANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. LOTE NÃO EDIFICADO. POSSIBILIDADE. REVISÃO DE DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. IPTU DEVIDO PELO AGRAVANTE ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE PELOS COMPRADORES.

1. Alegação de que o contrato é regido pela Lei n. 6.766/79 e, por isso, as partes estariam cientes de que o prazo previsto para a entrega das obras seria de quatro anos. Questão não debatida nas instâncias ordinárias, incidindo a Súmula n. 211/STJ.

2. A jurisprudência desta Segunda Seção é pacífica ao definir que, em caso de atraso na entrega de bem imóvel, os lucros cessantes são presumidos. Precedentes.

(...)

Agravo interno improvido"

(AgInt no REsp 1.975.034/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023).

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO 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. LUCROS CESSANTES (LOTE NÃO EDIFICADO). PREJUÍZOS DO COMPRADOR. PRESUNÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido 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. Para a jurisprudência do STJ, há presunção dos prejuízos do comprador no caso de transcurso do prazo de entrega do imóvel, sendo devidos os lucros cessantes para reparar a injusta privação do uso do bem, ainda que se trate de lote não edificado. Precedentes.

2.1. A Justiça de origem condenou as agravantes ao pagamento de lucros cessantes, ante a presunção dos prejuízos dos compradores por causa do atraso na entrega do lote não edificado.

2.2 Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no REsp 2.053.900/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÊGIDE DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez

descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. E este entendimento vem sendo aplicado, também, aos casos de aquisição de lote não edificado. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

3. Agravo interno não provido"

(AgInt no REsp 1.839.851/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022).

Nesse contexto, o acórdão recorrido merece reforma a fim de reconhecer a condenação ao pagamento dos lucros cessantes, restando prejudicada a análise da violação do art. 85 do CPC diante da readequação da sucumbência.

iii) Dispositivo

Ante o exposto, conheço dos agravos para não conhecer do recurso especial interposto por FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. e para dar parcial provimento ao recurso especial interposto por NILSON RODE, reconhecendo devidos os lucros cessantes e condenando FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA. ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.805.043 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0454520-8

Número de Origem:

03033117220178240005 3033117220178240005

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : SILVIA DOMINGUES SANTOS - SC010990

RICARDO ANTONIO ERN - SC009324

JULIANO GOMES GARCIA - SC017252

RUDY ANTONIO THOMAS - SC001659

MURILO VARASQUIM - PR041918

RUI PEDRO PINA CABRAL DA SILVA - SC052778

AGRAVANTE : NILSON RODE

ADVOGADOS : JOAQUIM CERCAL NETO - SC004088

JONAS SCHATZ - SC016150

MARA CRISTINA CORRÊA BEZERRA DA COSTA - SC012806B

RONIVON NASCIMENTO BATISTA - SC020266

RODRIGO CORREA BEZERRA DA COSTA - SC039455

AGRAVADO : NILSON RODE

ADVOGADOS : JOAQUIM CERCAL NETO - SC004088

JONAS SCHATZ - SC016150

MARA CRISTINA CORRÊA BEZERRA DA COSTA - SC012806B

RONIVON NASCIMENTO BATISTA - SC020266

RODRIGO CORREA BEZERRA DA COSTA - SC039455

AGRAVADO : FG PRIME EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : SILVIA DOMINGUES SANTOS - SC010990

RICARDO ANTONIO ERN - SC009324

JULIANO GOMES GARCIA - SC017252

RUDY ANTONIO THOMAS - SC001659

MURILO VARASQUIM - PR041918

RUI PEDRO PINA CABRAL DA SILVA - SC052778

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de abril de 2026