



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2186492 - RJ (2024/0457151-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SPE CHL XCII INCORPORACOES LTDA
RECORRENTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS : VICTOR ABDALA DE TOLEDO PIZA - SP424722
BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
RECORRIDO : OMAR LUPI DA ROSA SANTOS
RECORRIDO : ANDREIA MATEUS MOREIRA
ADVOGADO : LEONARDO DUARTE ALVES VIEIRA - RJ141193

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DANOS MORAIS. NÃO CARACTERIZADO. JUROS DE MORA. TAXA SELIC. JURISPRUDÊNCIA.

1. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca do legitimidade passiva da ora recorrente demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja a devolução dos valores pagos pelo consumidor e o pagamento de indenização por danos materiais.

3. O atraso na entrega de imóvel não importa, por si só, em danos morais a serem compensados, exigindo-se a demonstração de peculiaridades que ultrapassem o mero descumprimento contratual. Precedentes.

4. Na vigência do atual Código Civil, a SELIC é a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2186492 - RJ(2024/0457151-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : SPE CHL XCII INCORPORACOES LTDA
RECORRENTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS : VICTOR ABDALA DE TOLEDO PIZA - SP424722
BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783
RECORRIDO : OMAR LUPI DA ROSA SANTOS
RECORRIDO : ANDREIA MATEUS MOREIRA
ADVOGADO : LEONARDO DUARTE ALVES VIEIRA - RJ141193

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DANOS MORAIS. NÃO CARACTERIZADO. JUROS DE MORA. TAXA SELIC. JURISPRUDÊNCIA.

1. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca do legitimidade passiva da ora recorrente demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja a devolução dos valores pagos pelo consumidor e o pagamento de indenização por danos materiais.

3. O atraso na entrega de imóvel não importa, por si só, em danos morais a serem compensados, exigindo-se a demonstração de peculiaridades que ultrapassem o mero descumprimento contratual. Precedentes.

4. Na vigência do atual Código Civil, a SELIC é a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e SPE CHL XCII Incorporações Ltda., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE DECLAROU A RESCISÃO DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES E CONDENOU AS RÊS, SOLIDARIAMENTE, À DEVOUÇÃO, DE FORMA INTEGRAL, DOS VALORES PAGOS PELOS AUTORES, BEM COMO AO PAGAMENTO DE

INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES DE 0,5% DO VALOR DO CONTRATO, AO MÊS, INCIDENTE A PARTIR DA DATA PREVISTA PARA A ENTREGA DAS CHAVES, E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NO VALOR DE R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS), PARA CADA AUTOR. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA SEGUNDA RÉ QUE SE AFASTA. TEORIA DA ASSERÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL INCONTESTE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE SALA COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO "THE CITY BUSINESS DISTRICT", COM PRAZO PARA A ENTREGA DAS CHAVES QUE SE FINDOU EM 30/09/2017, JÁ CONSIDERADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PREVISTO NO CONTRATO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PARA A RESCISÃO DO CONTRATO REALIZADA EM 28/11/2017, EM RAZÃO DA PARALISAÇÃO DAS OBRAS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DAS FORNECEDORAS DE SERVIÇO, NA FORMA DO ART. 14, DO CDC. SOLIDARIEDADE ENTRE AS EMPRESAS QUE ATUARAM EM CONJUNTO PARA A REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO. RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA DO IMÓVEL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES. SÚMULA 543 DO STJ. DEVER DE INDENIZAR OS DANOS DECORRENTES DA FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. LUCROS CESSANTES QUE SÃO PRESUMIDOS. DANO MORAL CONFIGURADO. VERBA INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS ARBITRADA EM VALOR ADEQUADO ÀS ESPECIFICIDADES DO CASO, OBSERVADOS OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. INAPLICABILIDADE DA TAXA SELIC PARA A ATUALIZAÇÃO DOS VALORES. SENTENÇA QUE DEVE SER MANTIDA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PARA 15% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO." (e-STJ fls. 691/692).

Em suas razões, as recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 485, VI, do Código de Processo Civil – ilegitimidade passiva da PDG Realty S.A., por não ter participado da relação contratual, impondo-se a extinção do processo sem resolução do mérito quanto a ela (e-STJ fls. 729/731);

(ii) art. 884 do Código Civil – impossibilidade de cumulação entre rescisão contratual com devolução integral dos valores e indenização por lucros cessantes, sob pena de *bis in idem* e enriquecimento sem causa (e-STJ fls. 733/734);

(iii) art. 67-A, II, da Lei nº 4.591/1964 – ao argumento de que o percentual de retenção contratual de 11% em caso de rescisão por iniciativa do adquirente é legítimo;

(iv) arts. 389 e 395 do Código Civil – afastamento dos danos morais por mero inadimplemento contratual, exigindo-se circunstâncias excepcionais não demonstradas no caso concreto;

(v) art. 406 do Código Civil – aplicação da taxa SELIC como juros de mora legais, vedada a cumulação com correção monetária.

Contrarrazões às e-STJ fls. 776/801.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar em parte.

De início, no que se refere à alegação de ilegitimidade passiva da parte, o acórdão recorrido declinou a seguinte fundamentação:

"Os autores alegam ter celebrado o negócio de promessa de compra e venda da unidade imobiliária de empreendimento oferecido pelas

rés e afirmam que, ao serem notificadas sobre a rescisão contratual, em razão do atraso na conclusão das obras, a PDG Realty teria invocado a recuperação judicial deferida pelo Juízo Recuperacional para apresentar a proposta de restituição de tão somente R\$ 25.000,00 do montante pago pela aquisição do imóvel.

Adota-se, neste caso, a Teoria da Asserção, segundo a qual as questões relacionadas às condições da ação, como, por exemplo, a legitimidade passiva, são aferidas à luz do que o autor afirma na petição inicial, adstritas ao exame da possibilidade, em tese, da existência do vínculo jurídico-obrigacional entre as partes, restando a ser apreciado, no mérito, eventual responsabilidade da empresa quanto aos fatos alegados pelos autores.

Assim, não há que se falar em ausência de legitimidade da recorrente (PDG Realty) em figurar no polo passivo da demanda." (e-STJ fl. 694).

Assim, rever a conclusão do tribunal local acerca de alegada ilegitimidade demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ .

Acerca da alegada impossibilidade de cumulação do pedido de rescisão contratual com devolução integral dos valores e indenização por lucros cessantes, esta Terceira Turma tem entendimento no mesmo sentido do acórdão recorrido, confira-se:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DO CDC. DEVOUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundamentada nas Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a revisão das conclusões fáticas e probatórias do acórdão recorrido, especialmente quanto à condenação ao pagamento de danos morais e lucros cessantes pela não entrega do imóvel no prazo contratual.

III. Razões de decidir

3. A revisão das conclusões fáticas e probatórias do acórdão recorrido não é admitida em recurso especial, conforme as Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel enseja a devolução dos valores pagos pelo consumidor e o pagamento de indenização por danos materiais e morais.

5. A cumulação de lucros cessantes com multa contratual é possível, desde que a multa contratual não apresente equivalência com os locativos.

6. A falta de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula 282 do STF.

IV. Dispositivo e tese

7. Resultado do Julgamento: Agravo não conhecido."

(AREsp n. 2.845.544/MG, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025 - grifou-se)

"CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (sala comercial) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.
2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ, em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.
3. 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. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.
4. Não existe vedação à cumulação de lucros cessantes com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de naturezas diversas: enquanto os primeiros têm por escopo reparar a parte lesada pelo prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.
5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera de mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, negando-lhe provimento." (AREsp n. 2.962.445/CE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025 - grifou-se)

"CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE REFORMATIO IN PEIUS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 568 DO STJ. CULPA DAS PROMITENTES-VENDEDORAS PELO INADIMPLEMENTO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543 DO STJ AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.
2. A Alegação de reformatio in pejus não foi objeto de análise pelo Tribunal estadual, sem que fosse suscitada a sua discussão nos embargos de declaração opostos pelas ora insurgentes, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas n.. 282 e 356 do STF, por analogia.
3. Admite-se o prequestionamento ficto apenas na hipótese em que não tendo sido sanada a omissão com a oposição de embargos de declaração, seja indicada ofensa ao art. 1.022 do CPC no apelo nobre, o que não foi observado no caso dos autos.
4. 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. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.
5. Em se tratando de rescisão da avença por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelos compradores. Súmula n. 543 do STJ.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento." (AREsp n. 2.949.348/AM, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025 - grifou-se)

Assim, o acórdão recorrido deve ser mantido também no que tange à condenação à restituição integral do valor pago, bem como à indenização relativa aos lucros cessantes do período de atraso de entrega da obra.

Todavia, no que se refere à indenização por danos morais, nos termos do entendimento pacífico desta Corte Superior é necessária a fundamentação específica em que se indique peculiaridades que comprovem a efetiva existência do dano extrapatrimonial. Isso porque o mero descumprimento contratual, por si só, não é suficiente para tanto.

Nesse sentido:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. NÃO DEMONSTRAÇÃO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.

2. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais sem especificar as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para afastar a condenação ao pagamento da indenização por danos morais." (AREsp n. 2.931.004/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026 - grifou-se)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LONGO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. VALOR DA REPARAÇÃO MORAL. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. I. Razões de decidir

1. Para a jurisprudência do STJ, "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (REsp n. 1.995.077/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025).

2. O Tribunal de origem analisou as provas para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta, ante o longo atraso na entrega da obra ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame probatório, inviável em recurso especial.

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal a quo não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.251.912/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026 - grifou-se)

No caso concreto, o acórdão recorrido assim fundamentou sua conclusão:

"Quanto ao dano moral, é evidente que houve frustração da legítima expectativa dos requerentes, com a não conclusão do empreendimento, além de terem sido obrigados a recorrer ao Poder Judiciário para a solução da questão, com a devolução dos valores que lhes são devidos pelas vendedoras (rés).

O quantum indenizatório deve representar compensação razoável pelo sofrimento experimentado, cuja intensidade deve ser considerada para

fixação do valor, aliada a outras circunstâncias peculiares de cada conflito de interesses, sem jamais constituir-se em fonte de enriquecimento sem causa para a ofendida, nem, tampouco, ínfimo, a ponto de deixar de compensar minimamente o dano por esta suportado e aniquilar também o seu caráter pedagógico-punitivo ao ofensor.

Assim, afigura-se razoável o arbitramento da verba indenizatória em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada autor, que não deve ser reduzida, sob pena de se frustrar não só a precípua finalidade compensatória do instituto, como ainda o intuito de servir de desestímulo à desídia dos fornecedores no desempenho de suas atividades no mercado de consumidor." (e-STJ fl. 705)

Logo, o acórdão recorrido dissentiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, de modo que é de rigor o provimento do recurso especial, a fim de afastar a compensação dos danos morais reconhecida pelo Tribunal de origem.

Do mesmo modo, também merece provimento o recurso especial no que se refere à aplicação da taxa Selic a título de juros de mora e correção monetária.

A propósito, esta Corte Superior assim assentou seu entendimento ao julgar o Tema Repetitivo nº 1.368, fixando a tese nos seguintes termos:

"O art. 406 Código Civil de 2002, antes da entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, deve ser interpretado no sentido de que é a SELIC a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional".

O acórdão recorrido, todavia, determinou a incidência de juros mora de 1% ao mês, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão:

"deve ser mantida a parte da sentença que determina a incidência de juros de 1% ao mês, a partir da citação e correção monetária a partir da sentença, índices oficiais utilizados nos cálculos da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro." (e-STJ fl. 706).

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento, a fim de afastar a indenização por danos morais e determinar a incidência da taxa Selic como taxa de juros de mora e correção monetária.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.186.492 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0457151-1

Número de Origem:

02440211120198190001 202425120577 2440211120198190001

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE CHL XCII INCORPORACOES LTDA

RECORRENTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADOS : BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783

VICTOR ABDALA DE TOLEDO PIZA - SP424722

RECORRIDO : OMAR LUPI DA ROSA SANTOS

RECORRIDO : ANDREIA MATEUS MOREIRA

ADVOGADO : LEONARDO DUARTE ALVES VIEIRA - RJ141193

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026