



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2187428 - PA (2024/0463927-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **TOKYO INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724**
 MADSON ANTÔNIO BRANDÃO DA COSTA JÚNIOR -
 PA017510
 ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
 BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
 EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
 GIOVANA EDMEA PEREIRA AZEVEDO - PA036943
RECORRIDO : **ELIEZER ARNAUD FERREIRA**
ADVOGADOS : **LEANDRO JOSE DO MAR DOS SANTOS - PA020877**
 ULLY ARAUJO PINHEIRO - PA029345
 LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152
 SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará que negou provimento ao agravo interno em apelação cível, mantendo a condenação da recorrente ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel.
2. O acórdão recorrido fixou os lucros cessantes com base no valor do imóvel, e não no valor quitado pela autora, além de determinar indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00.
3. A recorrente alegou violação do artigo 402 do Código Civil e apontou divergência jurisprudencial, sustentando que a base de cálculo dos lucros cessantes seria desarrazoada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a base de cálculo dos lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem, com fundamento no valor do imóvel, foi estabelecida de forma razoável, conforme o artigo 402 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O reexame da base de cálculo dos lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem demandaria análise de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
6. A jurisprudência do STJ estabelece que os lucros cessantes, em casos de atraso na entrega de imóvel, podem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado ou no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar, sendo irrelevante o percentual fixado pelo Tribunal de origem, desde que razoável.
7. A incidência das Súmulas nº 5 e 7 do STJ também prejudica o conhecimento do recurso quanto à alegada divergência jurisprudencial, por ausência de similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

IV. DISPOSITIVO

8. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2187428 - PA (2024/0463927-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **TOKYO INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724**
 MADSON ANTÔNIO BRANDÃO DA COSTA JÚNIOR -
 PA017510
 ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
 BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
 EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
 GIOVANA EDMEA PEREIRA AZEVEDO - PA036943
RECORRIDO : **ELIEZER ARNAUD FERREIRA**
ADVOGADOS : **LEANDRO JOSE DO MAR DOS SANTOS - PA020877**
 ULLY ARAUJO PINHEIRO - PA029345
 LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152
 SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará que negou provimento ao agravo interno em apelação cível, mantendo a condenação da recorrente ao pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de imóvel.

2. O acórdão recorrido fixou os lucros cessantes com base no valor do imóvel, e não no valor quitado pela autora, além de determinar indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00.

3. A recorrente alegou violação do artigo 402 do Código Civil e apontou divergência jurisprudencial, sustentando que a base de cálculo dos lucros cessantes seria desarrazoada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a base de cálculo dos lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem, com fundamento no valor do imóvel, foi estabelecida de forma razoável, conforme o artigo 402 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O reexame da base de cálculo dos lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem demandaria análise de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que os lucros cessantes, em casos de atraso na entrega de imóvel, podem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado ou no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar, sendo irrelevante o percentual fixado pelo Tribunal de origem, desde que razoável.

7. A incidência das Súmulas nº 5 e 7 do STJ também prejudica o conhecimento do recurso quanto à alegada divergência jurisprudencial, por ausência de similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

IV. DISPOSITIVO

8. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por TOKYO INCORPORADORA LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ que julgou demanda relativa à ação indenizatória decorrente do atraso de entrega de obra.

O julgado negou provimento ao agravo interno em apelação do recorrente nos termos da seguinte ementa (fl. 461):

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE QUASE DOIS ANOS NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES CALCULADOS SOBRE O VALOR DO IMÓVEL E NÃO SOBRE O VALOR QUITADO PELA AUTORA. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO FIXADA EM VALOR RAZOÁVEL E

PROPORCIONAL (R\$ 10.000,00). APLICABILIDADE DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IPCA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Sem embargos de declaração.

No presente recurso especial, o recorrente alega que o acórdão estadual contrariou a disposição contida no artigo 402 do Código Civil, ao passo que aponta divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 569-581), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 582-586).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A controvérsia cinge-se a analisar se a base de cálculo estabelecida para lucros cessantes fixada pelo Tribunal de origem foi fixada adequadamente, segundo os critérios de razoabilidade estabelecidos no artigo 402 do Código Civil.

No ponto, entendo que reanalisar o critério estabelecido pelo Tribunal de origem para o arbitramento dos lucros cessantes, sob a alegação de desarrazoabilidade do parâmetro estabelecido, demandaria o imprescindível exame das cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório dos autos, medidas vedadas em recurso especial.

Nesse sentido, cito:

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.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RECONHECIMENTO DE LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. A Segunda Seção desta Corte entende que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega do imóvel, os lucros cessantes são presumidos e devem ser calculados com base no valor dos alugueres que o comprador deixaria de pagar ou no valor médio dos alugueres que o imóvel poderia ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada.

2. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, acerca da base de cálculo dos lucros cessantes, demandaria a análise de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. Resta consignar que a incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.770.198/PA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. BASE DE CÁLCULO. VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEL ASSEMELHADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REVISÃO DO MONTANTE. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma. Destarte, diferentemente do que querem fazer crer as agravantes, não há que se falar que o entendimento de que os lucros cessantes devem ser calculados com base no valor locatício de imóvel assemelhado seja aplicável tão somente nas específicas hipóteses em que o imóvel pertence ao Programa Minha Casa Minha Vida" (AgInt no REsp n. 2.003.066/PA, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 31/5/2023).

2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.156.266/PA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024.)

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e a interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ, de modo que o recurso não merece acolhimento.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.187.428 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0463927-2

Número de Origem:
00735118320138140301

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TOKYO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381

MADSON ANTÔNIO BRANDÃO DA COSTA JÚNIOR - PA017510

ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

GIOVANA EDMEA PEREIRA AZEVEDO - PA036943

RECORRIDO : ELIEZER ARNAUD FERREIRA

ADVOGADOS : LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152

LEANDRO JOSE DO MAR DOS SANTOS - PA020877

ULLY ARAUJO PINHEIRO - PA029345

SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025