



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2840829 - PA (2025/0007980-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SPE SINTESE 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : SÍNTESE ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152
SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003
LUANA DE SOUSA QUEIROZ - PA038367
BEATRIZ SOUZA DA CRUZ - PA027632
AGRAVADO : GABRIEL SILVA CARDOSO
AGRAVADO : KAROLINE MENEZES DA COSTA CARDOSO
ADVOGADO : JOÃO JORGE DE OLIVEIRA SILVA - PA016662

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. IMÓVEL NA PLANTA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA PELO CONTRATANTE. SÚMULA 543/STJ. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial por entender que incidiria, no caso, o óbice da Súmula 182/STJ.
2. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados, o que não foi o caso. Precedentes.
3. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão de fls. 426-427 e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2840829 - PA (2025/0007980-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **SPE SINTESE 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**
AGRAVANTE : **SÍNTESE ENGENHARIA LTDA**
ADVOGADOS : **LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152**
 : **SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003**
 : **LUANA DE SOUSA QUEIROZ - PA038367**
 : **BEATRIZ SOUZA DA CRUZ - PA027632**
AGRAVADO : **GABRIEL SILVA CARDOSO**
AGRAVADO : **KAROLINE MENEZES DA COSTA CARDOSO**
ADVOGADO : **JOÃO JORGE DE OLIVEIRA SILVA - PA016662**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. IMÓVEL NA PLANTA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA PELO CONTRATANTE. SÚMULA 543/STJ. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial por entender que incidiria, no caso, o óbice da Súmula 182/STJ.
2. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados, o que não foi o caso. Precedentes.
3. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão de fls. 426-427 e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face da decisão de fls. 426-427, proferida pela Presidência desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial que busca a reforma de acórdão assim ementado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS

MORAIS E MATERIAIS. ATRASO DA OBRA. DANOS MORAIS E MATERIAIS DEVIDOS. EXCESSO DE PRAZO CARACTERIZADO. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO FÁTICA-JURÍDICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO DE AGRAVO INTERNO.

1. O atraso na entrega do imóvel não pode ser tratado como mero inadimplemento contratual, sendo patente a ofensa a direitos da personalidade, diante da frustrada aquisição do imóvel.

2. Ausente qualquer inovação na situação fática-jurídica estampada na decisão monocrática combatida, o recurso não merece provimento, por uma questão de lógica jurídica da matéria de direito tratada e, principalmente, em nome da segurança jurídica.

3. Confirmar-se a decisão objurgada, que se mostra correta não merecendo reparos, é medida que se impõe, aplicando-se o pe legis, a multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

4. Agravo interno conhecido e desprovido.

Nas razões de agravo interno, a parte alega que impugnou todos os fundamentos da decisão de admissibilidade, ao contrário do que fundamentou a decisão agravada.

Nas razões de recurso especial, a parte agravante alega que o acórdão recorrido violou o art. 330, § 1º, IV, do CPC, ao admitir a cumulação dos pedidos de rescisão contratual e lucros cessantes, apesar da alegada incompatibilidade entre eles. Sustenta que o inadimplemento contratual pela incorporadora autoriza a rescisão com devolução integral dos valores pagos, sem possibilidade de cumulação com indenização por lucros cessantes, sob pena de enriquecimento sem causa.

Aponta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 378 – 382.

É o relatório.

VOTO

Da análise dos autos, verifico que merece prosperar o agravo interno interposto, a fim de que sejam reconsiderados os fundamentos adotados na decisão de fls. 426-427, uma vez que não foi adequada a aplicação da Súmula 182/STJ.

Com efeito, verifico que assiste razão à parte quanto à impossibilidade de cumulação de lucros cessantes e resolução do contrato.

Da análise do acórdão estadual, verifica-se que o Tribunal de origem adotou como premissa fática a ocorrência de resolução contratual por culpa exclusiva da parte agravante (vendedora/construtora), manifestada no atraso na entrega de 5 (cinco) anos. A partir dessas premissas, o Tribunal entendeu que seria possível cumular a rescisão do contrato (com devolução dos valores) com a condenação da parte ao pagamento de lucros cessantes. Nesse sentido, trechos do acórdão (fl. 312):

Extrai-se dos autos que os autores ajuizaram a presente ação visando a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, em decorrência de descumprimento da cláusula contratual por parte da construtora /vendedora, que deixou de entregar o imóvel no prazo, não honrando o pacto firmado com os compradores, sem qualquer justificativa plausível, requerendo a restituição integral dos valores pagos devidamente atualizados, lucros cessantes, além de danos morais.

Da análise do documento acostado aos autos, verificou-se a mora das empresas ora recorrentes na entrega do imóvel, em mais de cinco anos, uma vez que o prazo para a entrega seria outubro de 2018, levando-se em consideração a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias estipulada. Assim, o empreendimento não fora entregue no prazo contratualmente estabelecido e tampouco no prazo de tolerância.

Restou comprovada a culpa exclusiva das recorrentes pelo atraso na entrega do imóvel, fato este incontroverso.

Passo a reproduzir novamente parte da decisão monocrática que acertadamente refutou a tese de impossibilidade de cumulação dos pedidos de condenação à devolução de valores e ao pagamento de lucros cessantes, sob o fundamento de configuração de enriquecimento ilícito e incompatibilidade dos pedidos.

“No caso em apreço, firmo o entendimento quanto a ser devida a restituição integral do montante pago pelos autores, haja vista que a rescisão contratual por estes requerida é proveniente de culpa da construtora e da incorporadora, ora recorrentes, que atrasaram a entrega do imóvel objeto de compra e venda. No tocante aos lucros cessantes, pertinente registrar que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no caso de inadimplemento contratual por atraso na entrega de imóvel, estes são presumidos.”

Da análise da sentença proferida pelo Juízo de primeira instância, cabe destacar que houve declaração de rescisão do contrato ajustado entre as partes, tendo sido a parte agravante condenada a restituir “*integralmente os valores desembolsados na aquisição do imóvel*”, bem como foi condenada “*ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes*” (fl. 164).

No que se refere ao cabimento de lucros cessantes, verifica-se que, em hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda em razão de atraso na entrega de imóvel por parte da vendedora, a Quarta Turma desta Corte, no julgamento do AgInt do REsp n. 1881482/SP, firmou o entendimento no sentido de que, se o credor, com base no art. 475 do Código Civil, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo).

Nessa hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c

182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abarcando também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

Por isso, firmou-se o entendimento de que os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados, o que, contudo, não foi o caso em questão, ao contrário do alegado pela parte agravante.

A propósito, segue ementa representativa do caso julgado:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 543 DO STJ. ARTIGOS 475 C/C 182, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com perdas e danos em razão do atraso indevido na entrega do imóvel pela construtora.

2. De acordo com a regra do art. 475 do Código Civil, se o credor opta por pleitear o cumprimento da obrigação, terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), sendo colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento). Neste caso, os lucros cessantes são presumidos, porque o comprador ficou privado do uso e fruição do imóvel, para moradia própria ou obtenção de renda durante o período de atraso.

3. Diversamente, se o credor, com base no mesmo dispositivo legal, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abarcando também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.

4. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

5. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

Nesse mesmo sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. ACOLHIMENTO. COM

EFEITOS INFRINGENTES. DANO MORAL. LONGO PERÍODO DE ATRASO. CABIMENTO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. NÃO CABIMENTO.

1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.

2. Cabimento de indenização por danos morais em virtude do longo atraso na entrega do imóvel. Precedentes.

3. Se o credor, com base no art. 475 do Código Civil, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo).

4. Decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), não sendo cabível, contudo, a cláusula penal por descumprimento contratual.

5. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.390.955/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. NÃO CABIMENTO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.

1. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados, o que não foi o caso.

2. A sucumbência recíproca está caracterizada, pois apenas parte dos pedidos foi julgada procedente, defendendo ser distribuída na medida do decaimento de cada parte.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.949.664/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 14/11/2024.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. LOTE NÃO EDIFICADO. LUCROS CESSANTES. NÃO CABIMENTO.

1. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno /lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.886.786/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

Na hipótese dos autos, houve a opção pela rescisão do contrato, o que implica que o autor nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que, nos termos do entendimento firmado por esta Corte, sua pretensão resolutória seria incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel.

Por isso, de fato, o acórdão recorrido merece ser reformado, tendo em vista ter condenado a parte agravante em lucros cessantes sem demonstração de comprovação e a despeito do pedido resolutório. Faz-se necessário, assim, o afastamento da condenação da parte ao pagamento de lucros cessantes.

Por fim, ressalto que a alegada divergência jurisprudencial não foi demonstrada na forma exigida pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que ausente o necessário cotejo analítico entre os julgados comparados, bem como a indispensável demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre as hipóteses confrontadas.

Em face do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 426-427 e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para afastar a condenação da parte ao pagamento de lucros cessantes.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.840.829 / PA

Número Registro: 2025/0007980-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

08419141920208140301

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE SINTESE 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

AGRAVANTE : SÍNTESE ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152

SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003

LUANA DE SOUSA QUEIROZ - PA038367

BEATRIZ SOUZA DA CRUZ - PA027632

AGRAVADO : GABRIEL SILVA CARDOSO

AGRAVADO : KAROLINE MENEZES DA COSTA CARDOSO

ADVOGADO : JOÃO JORGE DE OLIVEIRA SILVA - PA016662

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE SINTESE 14 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

AGRAVANTE : SÍNTESE ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES - PA013152

SAVIO BARRETO LACERDA LIMA - PA011003

LUANA DE SOUSA QUEIROZ - PA038367

BEATRIZ SOUZA DA CRUZ - PA027632

AGRAVADO : GABRIEL SILVA CARDOSO

AGRAVADO : KAROLINE MENEZES DA COSTA CARDOSO

ADVOGADO : JOÃO JORGE DE OLIVEIRA SILVA - PA016662

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de dezembro de 2025