SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2861499 - BA (2025/0048964-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CAMBOIM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAEL DOS SANTOS E SOUZA CAFRUNI - RS068762
		ANDRÉ LUCAS RIBEIRO - PR103682
AGRAVADO	:	JOAO PAULO FRAGOSO BLUMETTI
ADVOGADOS	:	ZILAN DA COSTA E SILVA MOURA - BA022513
		CARLOS ROBERTO OLIVEIRA DA SILVA - BA032612
		ALICE MENEZES DANTAS - BA041795
		BRUNO FREITAS TOSCANO DE BRITTO - BA045305

EMENTA

CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INCLUSIVE TAXA DE CORRETAGEM. INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS E MATERIAIS (LUCROS CESSANTES). LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que 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, mesmo em caso de resolução contratual por culpa do vendedor, independentemente da quitação do imóvel ou de comprovação de dispêndio com aluguéis.

Documento eletrônico VDA52028308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/11/2025 15:35:34
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: e1d7b718-8faf-4d99-b51d-0e4a52a4cb2f

2. A condenação por lucros cessantes, somada à restituição integral das parcelas pagas e à indenização por danos morais, não configura enriquecimento sem causa, uma vez que tais verbas indenizam prejuízos de naturezas distintas.

3. Não se verifica divergência jurisprudencial válida quando a orientação do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52028308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/11/2025 15:35:34
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: e1d7b718-8faf-4d99-b51d-0e4a52a4cb2f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2861499 - BA (2025/0048964-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CAMBOIM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAEL DOS SANTOS E SOUZA CAFRUNI - RS068762
		ANDRÉ LUCAS RIBEIRO - PR103682
AGRAVADO	:	JOAO PAULO FRAGOSO BLUMETTI
ADVOGADOS	:	ZILAN DA COSTA E SILVA MOURA - BA022513
		CARLOS ROBERTO OLIVEIRA DA SILVA - BA032612
		ALICE MENEZES DANTAS - BA041795
		BRUNO FREITAS TOSCANO DE BRITTO - BA045305

EMENTA

CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INCLUSIVE TAXA DE CORRETAGEM. INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS E MATERIAIS (LUCROS CESSANTES). LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que 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, mesmo em caso de resolução contratual por culpa do vendedor, independentemente da quitação do imóvel ou de comprovação de dispêndio com aluguéis.

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

2. A condenação por lucros cessantes, somada à restituição integral das parcelas pagas e à indenização por danos morais, não configura enriquecimento sem causa, uma vez que tais verbas indenizam prejuízos de naturezas distintas.
3. Não se verifica divergência jurisprudencial válida quando a orientação do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CAMBOIM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. - ME (CAMBOIM) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INCLUSIVE, TAXA DE CORRETAGEM. INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS E MATERIAIS (LUCROS CESSANTES). TRATADO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. TARDANÇA NA ENTREGA DA OBRA. ATRASO INJUSTIFICADO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. CASO FORTUITO NÃO CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE PROVA DA OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO A JUSTIFICAR A SUPLANTAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS). RESPONSABILIDADE CIVIL CONFIGURADA. CULPA EXCLUSIVA DA ACIONADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA. EXEGESE DA SÚMULA 543 DO STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ. QUANTUM FIXADO (R$10.000,00). VALOR ARRAZOADO. DEVOLUÇÃO, EM DOBRO, DOS JUROS COBRADOS ANTES DA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. RESTITUIÇÃO SIMPLES. CONDENAÇÃO EM CUSTAS E HONORÁRIOS. VIABILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *1. O pedido de suspensão do feito, em face dos Temas 970 e 971 do STJ resta prejudicado, uma vez que a Corte Constitucional já apreciou os Recursos Repetitivos que tratavam a matéria.*
> *2. O mesmo ocorre em relação ao pleito de deferimento dos benefícios da justiça gratuita, eis que já fora apreciado, fls. 10/11, por esta Relatora, tendo, inclusive, a apelante recolhido o preparo recursal, fls. 13/15, dos autos físicos.*

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

3. Quanto ao tema concernente à impugnação ao deferimento da justiça gratuita ao apelado, vê-se dos autos que tal benefício fora concedido ao autor em 10/06/2016, fl. 102, cuja decisão não fora alvo de recurso, restando, portanto, preclusa a impugnação.

4. É sabido que os recursos não são mais dotados, em regra, de efeito suspensivo, cuja aplicabilidade ao caso concreto somente será possível quando expressamente prevista pela norma. Entanto, da atenta leitura dos argumentos deduzidos na irresignação recursal, não vislumbro nenhum dos requisitos legais exigidos para a concessão da suspensividade recursal, razão pela qual indefere-se o pedido.

5. Sabe-se, ademais, que o dispositivo contratual que prevê prazo de tolerância para a conclusão de empreendimento imobiliário não contém, por si só, qualquer ilegalidade, cabendo à parte acionada demonstrar, entretanto, qualquer causa que tenha justificado o atraso na conclusão das obras, sob pena de se configurar vantagem manifestamente excessiva em detrimento do consumidor. Conquanto, in casu, o juiz singular reconheceu a tardança injustificada por parte da demandada, inexistindo, todavia, provas no sentido contrário capaz de modificar a sentença neste ponto.

6. Assim, a delonga injustificada na conclusão do empreendimento, para entrega de unidade habitacional induz presunção relativa dos prejuízos materiais sofridos pelo consumidor, donde emerge o dever de ressarcir pelos danos materiais e morais apontados na inicial.

7. O valor fixado a título de lucros cessantes, em 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês, limitado a R$12.966,72 (doze mil, novecentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos), mostra-se aceitável, por refletir o real valor que o apelado deixou de usufruir o referido bem ou, ainda, de auferir renda sobre o aludido imóvel, em razão da mora atribuída à apelante.

8. Quanto aos danos morais, entendo, assim como o douto magistrado a quo, que o atraso injustificado na conclusão das obras para entrega de unidade habitacional induz presunção relativa dos prejuízos morais sofridos pelo consumidor, donde emerge o dever de indenizá-los, em decorrência do grande atraso na entrega de imóvel, por se tratar de situação que gera, no adquirente, profunda frustração de projetos pessoais, ultrapassando, destarte, o conceito de mero aborrecimento, nos termos requeridos na exordial e definidos na sentença vergastada, em favor dos apelados.

9. Mostra-se acertada, nestes termos, a condenação da empresa acionada no pagamento de indenização ao recorrido, corretamente fixada, pelo douto Juiz primevo, em R$10.000,00 (dez mil reais), por se tratar de quantia idônea a reparar os prejuízos experimentados pelo consumidor, tendo em vista o significativo atraso na conclusão das obras, que culminou no desfazimento do negócio.

10. De referência a legalidade da cláusula 42 do contrato, que permite a incidência de juros antes da entrega do bem, verifica-se, que o MM. Juiz de piso agir acertadamente ao declarar a nulidade da referida cláusula, entretanto, assiste razão em parte o apelante, apenas em relação à

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

> *devolução dos valores, que deverá ser feita de forma simples, ante a não visualização de má-fé da construtora.*
> *11. Em relação a verba sucumbencial, entendo, assim como o douto juiz de piso, que a parte autora decaiu da parte mínima dos pedidos, não havendo, pois, nada o que se modificar neste mote.*
> *12. Diante do resultado do recurso, deixo de majorar os honorários recursais, em razão do a quo já ter fixado a referida verba no percentual máximo (20%).*
> *13. Apelação parcialmente provida.* (e-STJ, fls. 292-294)

Os embargos de declaração de CAMBOIM foram rejeitados (e-STJ, fls. 362 /368).

Nas razões do agravo, CAMBOIM (e-STJ, 430-446) apontou (**1**) indevida aplicação da Súmula 83/STJ, por inexistir pacificação jurisprudencial para hipótese em que o promitente-comprador estava em mora e não teria direito de fruição do bem, pretendendo distinção com precedente desta Corte; (**2**) contrariedade ao art. 402 do Código Civil, sustentando que lucros cessantes exigem demonstração de dano direto e imediato e não podem ser presumidos quando não comprovado o direito de fruição do imóvel e quando houver resolução contratual, sob pena de dano remoto; (**3**) existência de divergência jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, no qual os lucros cessantes foram reconhecidos em contexto de quitação do imóvel e comprovação de aluguéis, inexistentes no caso; e (**4**) violação da vedação de enriquecimento sem causa, pois o recorrido receberia devolução integral das parcelas, correção, juros, danos morais e, ainda, lucros cessantes sem quitação do imóvel e sem prova de dispêndio, afrontando o art. 884 do Código Civil.

Houve apresentação de contraminuta por JOÃO PAULO FRAGOSO BLUMETTI (JOÃO PAULO) defendendo a manutenção da inadmissão, com aplicação da Súmula 83/STJ, reconhecimento do prejuízo presumido para lucros cessantes, incidência da Súmula 7/STJ e inexistência de divergência jurisprudencial válida, além da ausência de enriquecimento ilícito (e-STJ, fls. 450-456).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar na parte conhecida.

Contextualização fática

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de promessa de compra e venda de unidade habitacional no empreendimento “Condomínio Camboim Residencial”, com previsão de entrega em dezembro de 2013 e prazo de tolerância contratual de 180 dias, prorrogando a entrega para junho de 2014; a conclusão e expedição do habite-se ocorreu apenas em janeiro de 2015, sem prova concreta da entrega de chaves ao comprador.

O Juízo de primeira instância reconheceu atraso injustificado, validou a cláusula de tolerância, mas entendeu configurada a responsabilidade da vendedora e condenou à restituição integral das parcelas (inclusive corretagem, por ausência de dever de informação), à nulidade da cláusula de juros de obra com devolução simples, a danos morais de R$ 10.000,00 [dez mil reais] e a lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, limitados a R$ 12.966,72 [doze mil, novecentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos].

O Tribunal estadual confirmou a mora e a culpa exclusiva da construtora, aplicou a Súmula 543 do STJ e manteve os danos morais e os lucros cessantes, apenas reformando para fixar a restituição dos juros de obra na forma simples.

CAMBOIM, então, interpôs recurso especial defendendo ofensa ao art. 402 do Código Civil e divergência jurisprudencial, além de vedação ao enriquecimento sem causa.

O objetivo recursal é decidir se (i) a aplicação da Súmula 83/STJ para obstar o recurso especial é pertinente diante da jurisprudência pacificada sobre prejuízo presumido em lucros cessantes por atraso na entrega de imóvel; (ii) o art. 402 do Código Civil impede a condenação por lucros cessantes sem prova específica de dano e sem quitação do imóvel; (iii) há divergência jurisprudencial válida e específica a justificar o conhecimento do recurso especial; (iv) subsiste a tese de enriquecimento sem causa ante a restituição integral, danos morais e lucros cessantes.

(1) Da alegada contrariedade ao art. 402 do Código Civil

Em seu apelo nobre, CAMBOIM sustentou contrariedade ao art. 402 do Código Civil, aduzindo que os lucros cessantes exigiriam comprovação de dano efetivo e direto, não podendo ser presumidos, especialmente quando não comprovado o direito de fruição do imóvel e havendo a resolução contratual, sob pena de caracterizar dano remoto. CAMBOIM argumentou que a decisão do Tribunal estadual, ao manter a condenação em lucros cessantes, teria desconsiderado a necessidade de prova do dano e a ausência de quitação do imóvel por parte do comprador.

O TJBA, ao analisar a questão, consignou expressamente que:

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

> *Assim, a delonga injustificada na conclusão do empreendimento, para entrega de unidade habitacional induz presunção relativa dos prejuízos materiais sofridos pelo consumidor, donde emerge o dever de ressarcir pelos danos materiais e morais apontados na inicial.*
> *O valor fixado a título de lucros cessantes, em 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês, limitado a R$12.966,72 (doze mil, novecentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos), mostra-se aceitável, por refletir o real valor que o apelado deixou de usufruir o referido bem ou, ainda, de auferir renda sobre o aludido imóvel, em razão da mora atribuída à apelante.* (e-STJ, fl. 293)

O posicionamento adotado pelo Tribunal estadual encontra-se em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, que reconhece o prejuízo presumido do promitente-comprador em casos de atraso na entrega de imóvel, sendo desnecessária a comprovação específica do dano.

A mera privação do uso do bem pelo adquirente, em decorrência da mora do promitente-vendedor, já justifica a condenação por lucros cessantes, independentemente da destinação do imóvel ou da prova de que o comprador arcaria com aluguéis. A culpa exclusiva do promitente-vendedor pelo desfazimento do negócio jurídico reforça a legitimidade de tal indenização.

Confiram-se:

> *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 N º 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.*
> *[...]*
> *(AgInt no AREsp 2.770.198/PA, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 5/5/2025, TERCEIRA TURMA, DJEN 9/5/2025)*
>
> *DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS . ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO .*

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

> *1. Ação resolutória de contrato cumulada com restituição de valores, reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.*
> *2. Reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos .*
> (REsp 2.196.816/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 28/4/2025, TERCEIRA TURMA, DJEN 5/5/2025)

Nesse cenário, alegar que o promitente-comprador estava em mora em relação a outras parcelas, ou que não havia quitado o imóvel, não descaracteriza a presunção de prejuízo quando a resolução contratual se deu por culpa exclusiva da construtora, que atrasou a entrega da obra. O direito à fruição do imóvel é inerente à expectativa do comprador e a sua privação, por culpa do vendedor, gera o dever de indenizar.

Desse modo, a argumentação de CAMBOIM no tocante à contrariedade ao art. 402 do Código Civil esbarra na orientação já consolidada desta Corte.

(2) Da alegação de divergência jurisprudencial

CAMBOIM arguiu a existência de divergência jurisprudencial com o acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (Apelação Cível nº 70082834102), sob o argumento de que, no precedente paradigma, os lucros cessantes foram reconhecidos em contexto de quitação do imóvel e comprovação de aluguéis, elementos que estariam ausentes no presente caso. CAMBOIM tentou, assim, distinguir a situação fática dos autos do acórdão paradigma.

O acórdão recorrido, em contrapartida, expressamente colacionou o julgado do TJRS para fundamentar a sua decisão, indicando que a sua interpretação sobre a matéria estava em consonância com os demais Tribunais, confira-se:

> *APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCONSIDERAÇÃO DO PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO FIXADO PELO AGENTE FINANCEIRO AO COMPRADOR. FINALIDADE DE REPASSE DE RECURSOS A INCORPORADORA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. RESTITUIÇÃO DE JUROS DE OBRA E DOS ALUGUÉIS NO PERÍODO DO ATRASO. DANO MORAL. CONFIGURADO. I. Esta Câmara firmou entendime nto no sentido de que o prazo para a conclusão da obra estabelecido no contrato de financiamento não afeta o prazo estabelecido no instrumento particular de compra e venda originário, firmado entre o consumidor adquirente e a vendedora,*

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

> *porquanto cuida se de prazo estabelecido entre o agente financeiro e a construtora destinado unicamente ao repasse de aportes financeiros à incorporadora. II. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. Tanto o mercado imobiliário quanto a jurisprudência deste Tribunal t êm considerado razoável prazo de tolerância de até 180 dias corridos para entrega da obra. III. RESPONSABILIDADE DAS CONSTRUTORAS PELO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. Configurado o atraso na entrega da obra por responsabilidade das vendedoras, por quase dois anos, impõe se o dever de indenizar pelos prejuízos materiais experimentados pelo adquirente. IV. DA INDENIZAÇÃO NA FORMA DE LOCATÍCIOS. CABÍVEL. Constitui verba indenizatória a restituição dos aluguéis adimplidos pelo autor no período que foi privado do uso do bem em razão do atraso na entrega, conforme prova documental acostada aos autos. Art. 373, I, do CPC/2015. V. JUROS DE OBRA. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. Deverão ser ressarcidos pelas promitentes vendedoras ao promitente comprador os valores despendidos a título de juros de obra, no período maior ao ajustado, decorrentes do descumprimento da obrigação contratual (mora das vendedoras), uma vez que deram causa ao atraso na entrega do imóvel. VI. DANOS MORAIS. Caracterizado o atraso significativo, de quase vinte e um meses, na entrega da unidade habitacional por ordem das promitentes vendedoras, fato que, produziu frustrações no adquirente, é cabível a indenização por danos morais.APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível, Nº 70082834102, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 30 10 2019). (TJ RS AC 70082834102 RS, Relator Glênio José Wasserstein Hekman, Data de Julgamento 30/10/2019, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação 06/11/2019).* (e-STJ, fls. 302/303)

Contudo, para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é imprescindível a demonstração da similitude fática e jurídica entre os acórdãos confrontados, com a exposição das teses jurídicas divergentes.

No caso em tela, a tentativa de distinção promovida por CAMBOIM baseia-se em aspectos fáticos (quitação do imóvel, comprovação de aluguéis) que, embora presentes no paradigma, não alteram a tese jurídica central adotada pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo acórdão recorrido: a presunção do prejuízo decorrente da privação do uso do imóvel em razão da mora do promitente-vendedor.

Assim, o acórdão recorrido, ao reconhecer o prejuízo presumido decorrente do atraso na entrega do imóvel, mesmo na ausência de prova de quitação do bem ou de dispêndios com aluguéis, alinhou-se à jurisprudência dominante desta Corte. A invocação de um precedente que, apesar de ter particularidades fáticas, aplica a mesma tese jurídica fundamental sobre a presunção de lucros cessantes em caso de mora do vendedor, não configura o dissídio apto a viabilizar o recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional.

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

Portanto, a argumentação de CAMBOIM no tocante à divergência jurisprudencial também não prospera, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ:, segundo a qual *Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*.

(3) Da alegada violação do art. 884 do Código Civil

CAMBOIM sustentou contrariedade à vedação de enriquecimento sem causa, prevista no art. 884 do Código Civil, ao argumentar que a cumulação da devolução integral das parcelas, correção monetária, restituição dos juros de obra, indenização por danos morais e lucros cessantes, sem a quitação do imóvel e sem prova de dispêndios, resultaria em um enriquecimento indevido de JOÃO PAULO.

O TJBA manteve todas as condenações fixadas na sentença, confira-se:

> *O posicionamento do acórdão está em consonância com entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, impondo a aplicação da Súmula 83 do STJ. Neste ponto, destaque se ementa do acórdão proferido no julgamento do AgInt no AREsp n. 2.495.844/PE:*
>
> > *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DE TERCEIRO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO FINAL. EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. 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. Precedentes. 2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou se no sentido do "cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel" (AgInt nos EDcl no REsp 2.088.069/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024).* (e-STJ, fls. 421)

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a restituição integral dos valores pagos, em caso de resolução contratual por culpa exclusiva do vendedor, e a indenização por lucros cessantes são verbas de naturezas distintas e, portanto, cumuláveis.

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

A restituição visa recompor o patrimônio do comprador ao *status quo ante*, devolvendo-lhe o capital investido. Já os lucros cessantes compensam a privação do uso e fruição do imóvel durante o período de mora do vendedor. A indenização por danos morais, por sua vez, tem caráter extrapatrimonial, visando compensar o abalo psicológico e a frustração dos projetos pessoais do consumidor.

A cumulação dessas indenizações não representa enriquecimento sem causa, pois cada uma delas repara um aspecto diferente do dano sofrido pelo promitente-comprador em virtude do inadimplemento contratual do vendedor. A ausência de quitação do imóvel por parte do comprador não impede a indenização por lucros cessantes, uma vez que a privação da fruição decorre da mora da construtora, que inviabilizou a concretização do negócio e a posse do bem pelo adquirente.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA . CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA QUANTIA PAGA. VIABILIDADE. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS . JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N . 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, '"na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor' (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos" (AgInt no AREsp n. 2.363 .198/SP, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023) . 2. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora. 3 . O atraso na entrega do imóvel por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável. Precedentes. 4. Agravo interno desprovido .*
> (AgInt no AREsp 2.651.327/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 28/10/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 5/11/2024)
>
> *PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1 .022 DO CPC NÃO VERIFICADA. CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR. LEILÃO . RESTITUIÇÃO VALORES DEVIDOS. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS . PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. TEORIA ACTIO NATA. DANOS MORAIS . REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. 1 . Depreende-*

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta. Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907 .401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022). 2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n . 543 do STJ. 3. Configurado o atraso na entrega do bem por culpa exclusiva do vendedor, como no caso dos autos, os lucros cessantes são presumidos. 4 .Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata. O entendimento é aplicável para fins de comissão de corretagem. 5. No presente caso, insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção do autos, entendeu pela ocorrência de dano moral, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n . 7/STJ.Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp 2.426.291/RJ, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 19/8/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 22/8/2024)

Diante do exposto, a argumentação de CAMBOIM no tocante a vedação do enriquecimento sem causa igualmente não se sustenta, estando a decisão recorrida em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JOÃO PAULO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA51806386 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:17:39
Código de Controle do Documento: 7c85c230-c468-455f-97a2-fed12bfb2795

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.861.499 / BA

Número Registro: 2025/0048964-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
05373416320158050001 5373416320158050001

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CAMBOIM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: RAFAEL DOS SANTOS E SOUZA CAFRUNI - RS068762
	ANDRÉ LUCAS RIBEIRO - PR103682
AGRAVADO	: JOAO PAULO FRAGOSO BLUMETTI
ADVOGADOS	: ZILAN DA COSTA E SILVA MOURA - BA022513
	CARLOS ROBERTO OLIVEIRA DA SILVA - BA032612
	ALICE MENEZES DANTAS - BA041795
	BRUNO FREITAS TOSCANO DE BRITTO - BA045305

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

Documento eletrônico VDA52004091 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:59:09
Código de Controle do Documento: 1eb24ce1-8d67-4826-a6fe-a0997261ff40

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52004091 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:59:09
Código de Controle do Documento: 1eb24ce1-8d67-4826-a6fe-a0997261ff40