



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2920054 - PA (2025/0145912-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TOKYO INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ARAÚJO SANTOS - PA008553
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412
GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
RAISSA VIEIRA LIZE - PA024335
AGRAVADO : DISNEI RITA GONCALVES DE LEAO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CÂNDIDO MONTEIRO DE BRITTO - PA000646
ANTÔNIO CÂNDIDO BARRA MONTEIRO DE BRITTO - PA003961
WILSON JOSE DE SOUZA - PA011238
KAMILLA DE QUADROS CARVALHO - PA020240
MARCIA DORILENE OLIVEIRA BENTES - PA25107A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CARÁTER COMPENSATÓRIO DA INDENIZAÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO DEMONSTRADO. ÓBICES DAS SÚMULAS 7, 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O descumprimento do prazo contratual para entrega de imóvel gera o dever de indenizar os lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do adquirente, conforme entendimento pacificado por esta Corte Superior.

2. O percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel tem natureza estritamente compensatória e visa recompor a frustração do uso e gozo do bem durante o período de mora, não configurando enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil.
3. A revisão do percentual fixado pelas instâncias ordinárias demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, providência obstada em recurso especial pelas Súmula 7 do STJ.
4. A divergência jurisprudencial não foi comprovada, por ausência de cotejo analítico e similitude fática entre os julgados confrontados, além de o acórdão recorrido estar em consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, 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 Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2920054 - PA (2025/0145912-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TOKYO INCORPORADORA LTDA
OUTRO NOME : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ARAÚJO SANTOS - PA008553
EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179
ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584
BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381
GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412
GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724
RAISSA VIEIRA LIZE - PA024335
AGRAVADO : DISNEI RITA GONCALVES DE LEAO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CÂNDIDO MONTEIRO DE BRITTO - PA000646
ANTÔNIO CÂNDIDO BARRA MONTEIRO DE BRITTO - PA003961
WILSON JOSE DE SOUZA - PA011238
KAMILA DE QUADROS CARVALHO - PA020240
MARCIA DORILENE OLIVEIRA BENTES - PA25107A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. CARÁTER COMPENSATÓRIO DA INDENIZAÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO DEMONSTRADO. ÓBICES DAS SÚMULAS 7, 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O descumprimento do prazo contratual para entrega de imóvel gera o dever de indenizar os lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do adquirente, conforme entendimento pacificado por esta Corte Superior.

2. O percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel tem natureza estritamente compensatória e visa recompor a frustração do uso e gozo do bem durante o período de mora, não configurando enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil.
3. A revisão do percentual fixado pelas instâncias ordinárias demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, providência obstada em recurso especial pelas Súmula 7 do STJ.
4. A divergência jurisprudencial não foi comprovada, por ausência de cotejo analítico e similitude fática entre os julgados confrontados, além de o acórdão recorrido estar em consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA. (LEAL MOREIRA) contra decisão do Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, que não admitiu o recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal contra acórdão proferido pela 2ª Turma de Direito Privado daquele Tribunal, assim ementado (e-STJ fls. 384-391)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REDISTRIBUIÇÃO.

- 1. É válida a cláusula de tolerância de 180 dias para entrega do imóvel em empreendimentos imobiliários, desde que expressamente prevista no contrato.*
- 2. O atraso na entrega do imóvel gera, por presunção, prejuízo material ao promissário comprador, cabendo indenização por lucros cessantes equivalente a 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel durante o período de atraso.*
- 3. O atraso excessivo na entrega do imóvel configura dano moral, devendo a indenização ser arbitrada com razoabilidade e moderação.*
- 4. É indevido o congelamento do saldo devedor, que deve continuar corrigido pelo índice pactuado (INCC ou IPCA).*
- 5. Redistribuem-se os ônus sucumbenciais em 50% para cada litigante.*
- 6. Apelação conhecida e parcialmente provida.*

Os embargos de declaração opostos por LEAL MOREIRA foram acolhidos parcialmente, apenas para especificar a periodicidade dos lucros cessantes (0,5% ao mês), mantendo-se os demais termos do julgado (e-STJ fl. 418-421).

Nas razões do agravo, LEAL MOREIRA apontou **(1)** equívoco da decisão de inadmissibilidade ao aplicar a Súmula 7/STJ, sustentando que o recurso especial não pretende reexaminar fatos, mas apenas discutir a correta interpretação do art. 402 do Código Civil quanto à base de cálculo dos lucros cessantes; **(2)** inexistência de óbice da Súmula 83/STJ, por haver divergência entre tribunais estaduais sobre a aplicação do percentual de 0,5% ao mês, o que caracterizaria dissídio jurisprudencial (alínea c do art. 105, III, da CF); **(3)** que o percentual fixado gera enriquecimento sem causa da compradora, violando o art. 884 do CC e a função reparatória da indenização; **(4)** que o TJPA reconheceu base de cálculo incompatível com a razoabilidade e com precedentes do STJ.

Houve apresentação de contraminuta por DISNEI RITA GONÇALVES DE LEÃO (DISNEI), sustentando que a decisão agravada deve ser mantida, pois o acórdão recorrido está em plena conformidade com a jurisprudência desta Corte (Súmulas 7 e 83 /STJ), inexistindo demonstração de divergência específica (e-STJ fls. 653-660).

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.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, LEAL MOREIRA apontou **(1)** violação do art. 402 do Código Civil, ao entender que o Tribunal estadual fixou lucros cessantes sem base fática ou legal adequada, utilizando-se indevidamente do valor total do imóvel como parâmetro indenizatório; **(2)** ofensa ao art. 884 do CC, sustentando que o critério adotado resulta em enriquecimento sem causa da compradora, pois não há prova de perda efetiva de locativos; **(3)** divergência jurisprudencial entre tribunais, pois outros Tribunais de Justiça e o próprio STJ fixam os lucros cessantes sobre o valor do aluguel de mercado, e não sobre o valor do contrato; **(4)** que a decisão estadual contraria a função uniformizadora da Corte Superior ao adotar percentual fixo (0,5%) sem correspondência probatória, violando princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Houve contrarrazões de DISNEI, defendendo a manutenção do acórdão recorrido e argumentando que **(a)** a matéria demandaria reexame do conjunto fático-probatório (Súmula 7/STJ); **(b)** a decisão impugnada está em conformidade com

precedentes pacíficos desta Corte, que reconhecem o percentual de 0,5% ao mês como parâmetro razoável de lucros cessantes (Súmula 83/STJ); **(c)** não foi comprovada divergência jurisprudencial válida, pois o cotejo analítico é deficiente (Súmula 284/STF).

Contextualização fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de indenização por atraso na entrega de imóvel adquirido na planta. Na origem, o Juízo de primeiro grau julgou a ação parcialmente procedente, afastando a cobrança de juros e multa moratória durante o prazo de tolerância, mas rejeitando os pedidos de indenização por lucros cessantes e danos morais.

LEAL MOREIRA interpôs recurso de apelação, e o Tribunal de Justiça do Pará reformou parcialmente a sentença, reconhecendo o direito aos lucros cessantes de 0,5% ao mês e fixando dano moral de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel.

Os embargos de declaração opostos por LEAL MOREIRA foram acolhidos parcialmente, apenas para esclarecer que o percentual de 0,5% incide mensalmente, do atraso até a entrega das chaves.

Inconformada, LEAL MOREIRA interpôs recurso especial sustentando que o acórdão violou o art. 402 do CC, por adotar base de cálculo genérica e gerar enriquecimento ilícito da compradora, e que diverge de outros julgados que utilizam o valor locatício como parâmetro.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** o percentual fixo de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel para fins de indenização por lucros cessantes viola os arts. 402 e 884 do Código Civil; **(ii)** a revisão desse critério indenizatório demandaria reexame de provas, atraindo a Súmula 7/STJ; e **(iii)** há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

(1) Violação do art. 402 do Código Civil

LEAL MOREIRA sustenta que o Tribunal de Justiça do Pará fixou os lucros cessantes sem base probatória concreta, adotando, de forma genérica, o valor total do imóvel como parâmetro indenizatório, o que configuraria ofensa ao art. 402 do Código Civil.

A alegação não procede. Esta Corte Superior firmou entendimento no sentido de que, nos casos de atraso na entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, dispensando prova específica, sendo usual a fixação da indenização a título de lucros cessantes no percentual de 0,5% do valor do imóvel por mês de atraso, em virtude da privação do uso do bem.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES . CABIMENTO. DANO MATERIAL PRESUMIDO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO ESPECIAL . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341 .138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (julgado em 9/5/2018 e publicado no DJe de 22/05/2018), concluiu que, "descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação", de modo que a indenização dos lucros cessantes deve ser calculada com base no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel, o que, no caso dos autos, será apurado em liquidação de sentença.

2. Divergência do acórdão recorrido com o entendimento desta Corte. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial interposto pela parte ora agravada .

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 2.324.609/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 25/9/2023, QUARTA TURMA, DJe 28/9/2023)

Assim, não há falar em violação do art. 402 do Código Civil, pois o acórdão recorrido adotou critério objetivo e compatível com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior.

(2) Violação do art. 884 do Código Civil

LEAL MOREIRA alega, ainda, que o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel resultaria em enriquecimento sem causa de DISNEI, em afronta ao art. 884 do Código Civil.

Tal argumentação também não encontra amparo jurídico. O art. 884 do Código Civil veda o enriquecimento sem causa, impondo o dever de restituição apenas quando alguém aufera vantagem patrimonial indevida, sem causa jurídica que a legitime.

No presente caso, a condenação ao pagamento de lucros cessantes não constitui benefício injustificado, mas mera recomposição do prejuízo experimentado pela parte adquirente em razão da mora da vendedora.

A indenização fixada em 0,5% ao mês tem caráter estritamente compensatório e visa restabelecer o equilíbrio contratual rompido pelo inadimplemento da construtora.

Não há qualquer elemento que indique ganho indevido por DISNEI, pois o valor arbitrado corresponde à frustração do uso do bem e à perda de oportunidade de fruição, seja pela habitação própria, seja pela potencial locação do imóvel.

Este Superior Tribunal de Justiça, em diversas oportunidades, já afastou a alegação de enriquecimento ilícito do comprador, reconhecendo que a indenização por lucros cessantes visa apenas recompor a vantagem econômica legítima frustrada pelo atraso.

Precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AQUISIÇÃO DE VEÍCULO ZERO QUILOMETRO. VÍCIO APRESENTADO NO PRAZO DE GARANTIA . SUBSTITUIÇÃO DO MOTOR. REPARO. EXTRAPOLAÇÃO DO PRAZO DE 30 DIAS. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO DA PRESIDÊNCIA . VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, I, II, III e IV, e 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA . VIOLAÇÃO DOS ARTS. 12, CAPUT E § 3º, I, II, E III, E 18, § 1º, DO CDC E 373 DO CPC. DA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 182, 405 e 884 DO CC . ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. JUROS. CORREÇÃO MONETÁRIA . DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. PROPORCIONALIDADE. SÚMULA N . 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não há ofensa aos arts . 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente. 2. Constatado o vício de qualidade em veículo zero quilômetro, o consumidor poderá exigir a substituição das partes viciadas, o que deverá ser efetivado pelo fornecedor, como regra geral, no prazo máximo de 30 dias . 3. Caso o vício de qualidade do produto não seja sanado no prazo de 30 dias previsto no § 1º do art. 18 do Código de Defesa do Consumidor, o consumidor poderá, independentemente de justificativa, optar entre as alternativas indicadas nos incisos do art. 18, § 1º, do CDC, a saber: (a) a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso; (b) a restituição imediata da quantia paga; ou (c) o abatimento proporcional do preço . 4. Poderão as partes convencionar a redução ou ampliação do prazo de 30 dias estabelecido no art. 18, § 1º, do CDC, não podendo ser inferior a 7 nem superior a 180 dias. Nos contratos de adesão, a cláusula de prazo deverá ser convencionada em separado, por meio de manifestação expressa do consumidor . 5. Rever as conclusões do tribunal local de que existem evidências de que a parte anuiu à dilação do prazo de 30 dias previsto na legislação consumerista demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. 6 . O valor a ser restituído ao consumidor deve corresponder à quantia paga, corrigida monetariamente desde o desembolso, conforme prevê o inciso II do § 1º do art. 18 do CDC, não sendo devido abatimento decorrente da utilização do produto 7. Nas obrigações decorrentes de

relação contratual, o termo inicial da incidência dos juros de mora é a data da efetiva citação.8 . Incide correção monetária pelo INPC, a partir da data do efetivo prejuízo (Súmula n. 43 do STJ).9. O simples inadimplemento contratual em razão de defeito no veículo e atraso na reparação do vício não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar lesão extrapatrimonial .10. Rever o entendimento da corte a quo de que o atraso no reparo do veículo, superando o prazo legal de 30 dias, foi anormal e extrapolou o mero aborrecimento, gerando dano moral ao recorrente, enseja revolvimento de provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.11 . Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, permite-se o afastamento do óbice da Súmula n. 7 do STJ para possibilitar a revisão do quantum fixado.12. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 2.679.949/PB, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Julgamento: 11/11/2024, QUARTA TURMA, DJe 13/11/2024)

Conforme reiteradamente decidido por esta Corte, o percentual de 0,5% ao mês reflete estimativa média do valor locatício de mercado e não representa sanção ou vantagem adicional, mas simples compensação pela privação do uso do imóvel durante o período de mora contratual. Assim, não há violação do art. 884 do Código Civil, pois a indenização decorre de causa jurídica legítima e proporcional ao dano suportado, devendo inclusive incidir a Súmula 83/STJ.

Nesse sentido:

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 2.034.371/PA, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Julgamento: 24/6/2024, QUARTA TURMA, DJe 27/6/2024)

(3) Divergência jurisprudencial e dos óbices sumulares

LEAL MOREIRA invoca dissídio jurisprudencial, afirmando haver divergência entre o acórdão recorrido e julgados de outros tribunais quanto à fixação do percentual de 0,5% ao mês a título de lucros cessantes, mas não logrou demonstrar adequadamente a similitude fática e jurídica exigida para o conhecimento do recurso pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é indispensável que a parte recorrente realize o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, evidenciando a identidade entre as situações fáticas e a divergência quanto à interpretação da norma federal.

A simples transcrição de ementas, desacompanhada da análise das circunstâncias do caso, não satisfaz o requisito formal, ensejando o não conhecimento do recurso especial pela alínea c.

Precedente:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. ARTS . 62 E 63 DA LEI 4.320/1964. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF . ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS NA ORIGEM. REVISÃO DE FATOS E PROVAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ . DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. 1. A Corte de origem não emitiu manifestação acerca dos dispositivos infraconstitucionais tidos por violados (arts. 62 e 63, § 2º, III, da Lei 4 .320/1964), motivo pelo qual, à falta do prequestionamento, não se pode conhecer do Recurso Especial, sendo aplicável ao caso o princípio estabelecido na Súmula 282/STF. Ressalte-se que nem sequer foram opostos Embargos de Declaração pela parte visando suprir eventual omissão. 2. Por outro lado, ao contrário do que sustenta a parte agravante, para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, é necessário o reexame desses mesmos elementos fático-probatórios, bem como de cláusulas contratuais, o que é vedado no âmbito estreito do Recurso Especial . Incidem na hipótese as Súmulas 5 e 7/STJ. 3. No mais, o conhecimento de Recurso Especial fundado na alínea c do inciso III do art. 105 da CF /1988 requisita, em qualquer caso, a demonstração analítica da divergência jurisprudencial invocada, por intermédio da transcrição dos trechos dos acórdãos que configuram o dissídio e da indicação das circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas ou votos (arts . 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 2º, do RISTJ). 4. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art . 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RI/STJ) impede o conhecimento do

Recurso Especial com base na alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal . 5 Além disso, é impossível o confronto dos acórdãos trazidos como paradigmas, sem que se especifique a lei contrariada pelo julgado recorrido. Aplica-se o enunciado da Súmula 284/STF. 6. Esclareço ainda que, consoante a jurisprudência do STJ, não servem à comprovação da divergência acórdãos proferidos em Habeas Corpus, Mandado de Segurança, Recurso Ordinário em Habeas Corpus, Recurso Ordinário em Mandado de Segurança e Conflito de Competência . 7. Agravo Interno não provido.
(AgInt no AREsp 2.173.533/DF, Relator Ministro HERMAN BENJAMIN, Julgamento: 15/5/2023, SEGUNDA TURMA, DJe 27/6/2023).

Ainda que superado tal óbice, o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência pacificada desta Corte, razão pela qual incide a Súmula 83/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*. A aplicação dessa Súmula é cabível tanto aos recursos fundados na alínea a quanto aos interpostos pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

De fato, o Superior Tribunal de Justiça, em precedentes recentes, reafirmou que o atraso na entrega de imóvel acarreta a presunção de prejuízo em favor do comprador, sendo legítima a condenação por lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, sem que tal percentual configure enriquecimento sem causa.

Precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM . AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489, 1.022 E 1.025 DO CPC/2015 . FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DANOS EMERGENTES . BASE DE CÁLCULO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N . 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA. 1 . Inexiste afronta aos arts. 489, 1.022 e 1.025 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. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 3 . O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 4. A Corte local

assentou que, no caso concreto, o valor declarado no contrato de financiamento refletiria o valor atualizado do imóvel, motivo por que a compradora seria indenizada dentro dos parâmetros do mercado, se os encargos locativos fossem apurados a partir da incidência de 0,5% (cinco décimos percentuais) ao mês sobre o valor contratual . Assim, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como verificar, nesta sede recursal, se o montante dos danos emergentes arbitrados pelo Tribunal a quo estaria aquém da média de mercado, a fim de acolher a pretensão de revisar a base de cálculo do referido encargo. 5. Dissídio jurisprudencial não comprovado, por causa da incidência das Súmulas n. 5 e 7 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 nos EDcl no AREsp 2.067.754/RS, Julgamento: 14/11/2022, QUARTA TURMA, DJe 21/11/2022)

A pretensão recursal, ao buscar a revisão do percentual fixado pelas instâncias ordinárias, implicaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente quanto às condições contratuais e ao contexto do empreendimento, providência vedada em recurso especial, conforme o disposto na Súmula 7/STJ.

Ressalte-se, ainda, que a incidência da Súmula 7/STJ obsta igualmente a análise da divergência jurisprudencial, uma vez que não é possível aferir similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados quando o exame demandaria incursão nas provas do processo.

Nesse mesmo sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM . AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489, 1.022 E 1.025 DO CPC/2015 . FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DANOS EMERGENTES . BASE DE CÁLCULO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N . 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA. 1 . Inexiste afronta aos arts. 489, 1.022 e 1.025 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. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 3 . O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 4. A Corte local assentou que, no caso concreto, o valor declarado no contrato de financiamento refletiria o valor atualizado do imóvel, motivo por que a compradora seria indenizada dentro dos parâmetros do mercado, se os encargos locativos fossem apurados a partir da incidência de 0,5% (cinco décimos percentuais) ao mês sobre o valor contratual . Assim, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como verificar, nesta sede recursal, se o montante dos danos emergentes arbitrados pelo Tribunal a quo estaria aquém da média de mercado, a fim de acolher a pretensão de revisar a base de cálculo do referido encargo. 5. Dissídio jurisprudencial não comprovado, por causa da incidência das Súmulas n. 5 e 7 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 nos EDcl no AREsp 2.067.754/RS, Data de Julgamento: 14/11/2022, QUARTA TURMA, DJe 21/11/2022)

Dessa forma, ficam afastados todos os fundamentos recursais. Não há violação dos arts. 402 e 884 do Código Civil, tampouco demonstração válida de divergência jurisprudencial. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação consolidada desta Corte, incidindo, ao caso, os óbices das Súmulas 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Dessarte, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** parcialmente do recurso especial e, nessa parte, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.920.054 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0145912-1

Número de Origem:

00158519720148140301 158519720148140301

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TOKYO INCORPORADORA LTDA

OUTRO : CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
NOME

ADVOGADOS : MARCELO ARAÚJO SANTOS - PA008553

GUSTAVO FREIRE DA FONSECA - PA012724

BRAHIM BITAR DE SOUSA - PA016381

ADELVAN OLIVERIO SILVA - PA015584

EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL - PA013179

RAISSA VIEIRA LIZE - PA024335

GABRIELA MARTINS DE ALMEIDA - PA034412

AGRAVADO : DISNEI RITA GONCALVES DE LEO

ADVOGADOS : ANTÔNIO CÂNDIDO MONTEIRO DE BRITTO - PA000646

ANTÔNIO CÂNDIDO BARRA MONTEIRO DE BRITTO - PA003961

WILSON JOSE DE SOUZA - PA011238

KAMILLA DE QUADROS CARVALHO - PA020240

MARCIA DORILENE OLIVEIRA BENTES - PA25107A

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, 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, 24 de novembro de 2025