SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2971083 - RJ (2025/0230359-1)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	PATRIMONIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO	:	FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
AGRAVADO	:	SURGICOR MTA - COMERCIO E IMPORTACAO DE MATERIAIS HOSPITALARES LTDA
ADVOGADO	:	HEIDMAN MANÇANO XIMENES FILHO - RJ092823

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADES. LUCROS CESSANTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULAS 5 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo (art. 1.042 do CPC/15) para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento, ao fundamento de inexistência de violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, III e IV, do CPC, e incidência das Súmulas 5 e 83/STJ

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão proferido pelo Tribunal de origem padeceu de negativa de prestação jurisdicional ou de deficiência de fundamentação, em violação aos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, I e II, parágrafo único, II, do CPC, notadamente quanto ao exame de prova testemunhal e à alegada distinção entre conclusão física do edifício hoteleiro e abertura/operação do hotel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Tribunal de origem apreciou expressamente os pontos relevantes da controvérsia, registrando o atraso na entrega do imóvel, a irrelevância da assembleia inaugural de instalação do condomínio diante da ausência de condições de operação do hotel, a privação da disponibilidade do bem, a inexistência de cláusula penal e a remessa da apuração dos lucros cessantes à

Documento eletrônico VDA60706716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 08/10/2026 17:43:50
Publicação no DJEN/CNJ de 14/10/2026. Código de Controle do Documento: 3383953f-cd7f-49ed-8d06-51cf6ec45a5a

liquidação por arbitramento, de modo que não se verifica omissão nem negativa de prestação jurisdicional.

4. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos e provas invocados pelas partes, nem a mencionar todos os dispositivos legais indicados, bastando que enfrente de forma fundamentada as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, o que afasta a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

5. A pretensão da Agravante de rediscutir se a mora se estende até a abertura das portas ao público ou se cessa com a conclusão física do edifício, bem como de afastar o atraso injustificado indenizável, demanda reinterpretação da cláusula contratual que disciplina o prazo de entrega e o conteúdo da obrigação, assim como reexame do conjunto fático-probatório sobre a efetiva aptidão do empreendimento para operar, incidindo, portanto, o óbice da Súmula 5/STJ.

6. O entendimento do acórdão recorrido, ao reconhecer a possibilidade de arbitramento de lucros cessantes em contrato de promessa de compra e venda de unidades em empreendimento hoteleiro sem cláusula penal, com remessa da apuração da extensão dos danos à liquidação por arbitramento, harmoniza-se com a orientação consolidada no Tema 970/STJ, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

IV. DISPOSITIVO

7. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60706716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 08/10/2026 17:43:50
Publicação no DJEN/CNJ de 14/10/2026. Código de Controle do Documento: 3383953f-cd7f-49ed-8d06-51cf6ec45a5a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2971083 - RJ (2025/0230359-1)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	PATRIMONIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO	:	FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
AGRAVADO	:	SURGICOR MTA - COMERCIO E IMPORTACAO DE MATERIAIS HOSPITALARES LTDA
ADVOGADO	:	HEIDMAN MANÇANO XIMENES FILHO - RJ092823

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADES. LUCROS CESSANTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULAS 5 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo (art. 1.042 do CPC/15) para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento, ao fundamento de inexistência de violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, III e IV, do CPC, e incidência das Súmulas 5 e 83/STJ

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão proferido pelo Tribunal de origem padeceu de negativa de prestação jurisdicional ou de deficiência de fundamentação, em violação aos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, I e II, parágrafo único, II, do CPC, notadamente quanto ao exame de prova testemunhal e à alegada distinção entre conclusão física do edifício hoteleiro e abertura/operação do hotel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Tribunal de origem apreciou expressamente os pontos relevantes da controvérsia, registrando o atraso na entrega do imóvel, a irrelevância da assembleia inaugural de instalação do condomínio diante da ausência de condições de operação do hotel, a privação da disponibilidade do bem, a inexistência de cláusula penal e a remessa da apuração dos lucros cessantes à

Documento eletrônico VDA60053364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 857a8b2c-d648-441c-ad68-82ffc9548fe6

liquidação por arbitramento, de modo que não se verifica omissão nem negativa de prestação jurisdicional.

4. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos e provas invocados pelas partes, nem a mencionar todos os dispositivos legais indicados, bastando que enfrente de forma fundamentada as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, o que afasta a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

5. A pretensão da Agravante de rediscutir se a mora se estende até a abertura das portas ao público ou se cessa com a conclusão física do edifício, bem como de afastar o atraso injustificado indenizável, demanda reinterpretação da cláusula contratual que disciplina o prazo de entrega e o conteúdo da obrigação, assim como reexame do conjunto fático-probatório sobre a efetiva aptidão do empreendimento para operar, incidindo, portanto, o óbice da Súmula 5/STJ.

6. O entendimento do acórdão recorrido, ao reconhecer a possibilidade de arbitramento de lucros cessantes em contrato de promessa de compra e venda de unidades em empreendimento hoteleiro sem cláusula penal, com remessa da apuração da extensão dos danos à liquidação por arbitramento, harmoniza-se com a orientação consolidada no Tema 970/STJ, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

IV. DISPOSITIVO

7. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por PATRIMÔNIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento da ora insurgente.

O apelo extremo, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, assim ementado (fls. 505-506, e-STJ):

Apelação Cível. Ação indenizatória. Aquisição de duas unidades em empreendimento hoteleiro. Atraso na entrega das unidades.

1. Sentença de procedência para condenar as rés ao pagamento de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado dos imóveis, por mês de atraso.

2. Rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva. Atuação das rés no mesmo empreendimento, com identidade de quadros societários e comunhão de esforços na elaboração, comercialização e viabilização do hotel.

3. Prazo máximo de entrega do imóvel estipulado contratualmente para 25/04/2018. Entrega que somente ocorreu 06/06/2019. Atraso injustificado.

Documento eletrônico VDA60053364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 857a8b2c-d648-441c-ad68-82ffc9548fe6

4. Contrato sem cláusula penal. Possibilidade de arbitramento de lucros cessantes. Tema nº 970.

5. À mingua de prova de extensão dos danos por lucros cessantes, a questão deve ser remetida para fase de liquidação de sentença, que deverá ser feita por arbitramento.

6. Parcial provimento do recurso.

Opostos embargos de declaração, foram desprovidos nos termos do acórdão de fls. 537-542, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 544-563, e-STJ), apontou a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: art. 489, § 1º, incisos III e IV, do CPC; art. 1.022, incisos I e II, parágrafo único, inciso II, do CPC, art. 492 do CPC; art. 402 do Código Civil. Sustenta, em síntese, (a) nulidade por negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação; (b) decisão *extra petita* ao fixar lucros cessantes com periodicidade mensal sem pedido expresso; (c) distinção entre obrigação construtiva e obrigação de abertura/operação hoteleira, afastando atraso à luz do art. 402 do CC.

Contrarrazões apresentadas às fls. 574-578, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 581-589, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo de fls. 616-629, e-STJ.

Contraminuta apresentada às fls. 634-638, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 656-665, e-STJ), conheceu-se do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento, ante: a) a inexistência de violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, III e IV, do CPC, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada; b) a incidência dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 684-688, e-STJ).

Daí o presente agravo interno (fls. 692-698, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta, em síntese, omissão quanto à negativa de prestação jurisdicional na origem, inclusive pelo não enfrentamento da prova testemunhal; inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, ao argumento de que a controvérsia é jurídico-normativa (distinção entre obrigação de construir/entregar e obrigação de abrir/operar hotel); necessidade de juízo de retratação para afastar o alegado atraso de 11 meses e para definir parâmetros e marcos inicial e final da liquidação por arbitramento dos lucros cessantes.

Impugnação às fls. 702-706, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Não merece prosperar a pretensão da agravante no que se refere a tese de omissão quanto à violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, sob a alegação de que "o

Documento eletrônico VDA60053364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 857a8b2c-d648-441c-ad68-82ffc9548fe6

silêncio total sobre a prova testemunhal na origem configura nulidade absoluta, matéria que independe de reexame de provas" (fl. 694, e-STJ).

Nas razões recursais do reclamo, a parte recorrente sustenta a pertinência da análise dos depoimentos de duas testemunhas inquiridas em juízo, porquanto **"narraram com clareza que na data da assembleia de instalação do condomínio o edifício hoteleiro estava concluído (15/05/2108)"** (fl. 551, e-STJ).

Nesses pontos, o aresto recorrido (fls. 510-513, e-STJ):

> Inicialmente, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada por OPERAR HOTEIS LTDA., por vislumbrar a atuação das rés no mesmo empreendimento, com identidade de quadros societários e comunhão de esforços na elaboração, comercialização e viabilização do hotel.
>
> No mérito, é inconteste o atraso na entrega do imóvel.
>
> Com efeito, o prazo máximo de entrega do imóvel estipulado contratualmente seria em 25/04/2018, mas esta somente ocorreu em 06/06/2019, além do prazo de tolerância.
>
> Conforme contrato, cláusula sexta, a entrega das unidades deveria englobar todos os seus acessórios e equipamentos:
>
> > CLÁUSULA SEXTA - PRAZO DE ENTREGA
> >
> > 6.1. Ressalvado os eventos de caso fortuito ou de força maior, fica pactuado que a entrega das unidades autônomas, com todos os seus acessórios e equipamentos, será feita no prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar de 25/10/2014, com possibilidade de antecipação ou prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, hipótese em que não será considerado como atraso na conclusão da obra, não podendo o PROMISSÁRIO COMPRADOR reclamar qualquer prejuízo, requerer qualquer indenização, a que título que for, em decorrência desta prorrogação ou antecipação equivalente a 180 (cento e oitenta) dias.
>
> Como informam os elementos dos autos, as Rés não lograram espancar a alegação de atraso na conclusão da obra e início da operação do hotel. Não há prova que ampare a tese das Rés, sobretudo de que o hotel estivesse em pleno funcionamento no prazo avençado.
>
> I**rrelevante a realização de assembleia inaugural de instalação do condomínio em 15.08.2018, na medida em que, nesta data, o hotel não estava em condições de operação, o que só veio a ocorrer em 03.06.2019. E, como visto, a entrega das unidades somente se deu em 06.06.2019.**
>
> Destarte, o atraso injustificado enseja o dever reparatório ante a privação da disponibilidade do bem.
>
> No caso dos autos, o contrato não possui cláusula penal, o que autoriza o arbitramento de indenização por lucros cessantes.
>
> Nos termos do Tema 970 do STJ:
>
> > Tema 970 - A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. (...)
>
> No que tange ao valor indenizatório por lucros cessantes, não há nos autos prova de que a quantia represente 0,5% sobre o bem imóvel. Sendo certo que o percentual requerido não corresponde à realidade do mercado hoteleiro na região.

Documento eletrônico VDA60053364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 857a8b2c-d648-441c-ad68-82ffc9548fe6

> Destarte, à mingua de prova de extensão dos danos alegados, a questão deve ser remetida para fase de liquidação de sentença, que deverá ser feita por arbitramento.
>
> Por fim, a fixação de indenização mensal não caracteriza provimento *extra petita,* posto que o pedido de reparação pelo atraso injustificado deve compreender o prazo de privação do bem. *Grifou-se.*

Foram feitas expressas menções ao atraso na entrega, à **irrelevância da assembleia inaugural perante o início da operação do hotel,** à privação da disponibilidade do bem, à inexistência de cláusula penal e à remessa da apuração dos lucros cessantes à liquidação por arbitramento.

Ademais, a orientação desta Corte é no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, nem a indicar todos os dispositivos legais suscitados, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio, como ocorrera na hipótese.

Nesse sentido, confira-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. NOVAÇÃO RECUPERACIONAL. EFEITOS. INAPLICABILIDADE AOS GARANTIDORES. MANUTENÇÃO DAS GARANTIAS E DOS PRIVILÉGIOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **No caso, não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio**. 2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o plano de recuperação judicial opera novação das dívidas a ele submetidas, sendo que, em regra, as garantias reais ou fidejussórias são preservadas, podendo o credor exercer seus direitos contra terceiros garantidores, e impõe a manutenção das ações e execuções contra fiadores, avalistas ou coobrigados em geral." (AgInt no AREsp 2.087.415/RS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.556.614/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 10/4/2025.)
>
> PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. PCAC E RMNR. EXTENSÃO AOS INATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. **Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio**. 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de contrato ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. É inviável a extensão aos proventos de complementação de aposentadoria dos mesmos índices de reajuste referentes às verbas denominadas Plano de Classificação e Avaliação de Cargos - PCAC e Remuneração Mínima por Nível e Regime - RMNR -, concedidas aos empregados em atividade por acordo coletivo de trabalho, em razão da ausência de prévia formação da reserva matemática. Precedentes. 4. Agravo interno a que

Documento eletrônico VDA60053364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 857a8b2c-d648-441c-ad68-82ffc9548fe6

> se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.602.044/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 14/12/2020.)

Como se vê, não se vislumbra omissão ou obscuridade, porquanto o acórdão restou devida e suficientemente fundamentado sobre as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não havendo falar em ofensa aos referidos dispositivos.

Na mesma linha, precedentes: AgRg no REsp 1291104/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2016, DJe 02/06/2016; AgRg no Ag 1252154/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 30/06/2015; REsp 1395221/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/09/2013, DJe 17/09/2013.

Inexiste, portanto, violação aos artigos 1.022 e 489, § 1º, incisos III e IV, do CPC, visto que a matéria fora apreciada pelo Tribunal de origem, cuja fundamentação foi clara e suficiente para o deslinde da controvérsia.

2. Ademais, a parte recorrente postula que sejam afastados os óbices dos enunciados sumulares 5 e 7, ambos do STJ, tendo em vista se tratar de controvérsia puramente jurídica, na qual se faz necessário "definir se, em empreendimentos hoteleiros, a mora se estende até a "abertura das portas ao público" ou cessa com a conclusão física do edifício pela incorporadora/construtora" (fl. 695, e-STJ). Reitera, portanto, a tese de que não haveria falar em atraso injustificado que ensejasse o dever reparatório ante a privação de disponibilidade do bem.

No ponto, o acórdão recorrido decidiu da seguinte forma (fls. 510-513, e-STJ):

> No mérito, é inconteste o atraso na entrega do imóvel.
>
> Com efeito, o prazo máximo de entrega do imóvel estipulado contratualmente seria em 25/04/2018, mas esta somente ocorreu em 06/06/2019, além do prazo de tolerância.
>
> Conforme contrato, cláusula sexta, a entrega das unidades deveria englobar todos os seus acessórios e equipamentos:
>
> > CLÁUSULA SEXTA - PRAZO DE ENTREGA
> >
> > 6.1. Ressalvado os eventos de caso fortuito ou de força maior, fica pactuado que a entrega das unidades autônomas, com todos os seus acessórios e equipamentos, será feita no prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar de 25/10/2014, com possibilidade de antecipação ou prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, hipótese em que não será considerado como atraso na conclusão da obra, não podendo o PROMISSÁRIO COMPRADOR reclamar qualquer prejuízo, requerer qualquer indenização, a que título que for, em decorrência desta prorrogação ou antecipação equivalente a 180 (cento e oitenta) dias.
>
> Como informam os elementos dos autos, as Rés não lograram espancar a alegação de atraso na conclusão da obra e início da operação do hotel. Não há prova que ampare a tese das Rés, sobretudo de que o hotel estivesse em pleno funcionamento no prazo avençado.

Documento eletrônico VDA60053364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 857a8b2c-d648-441c-ad68-82ffc9548fe6

> Irrelevante a realização de assembleia inaugural de instalação do condomínio em 15.08.2018, na medida em que, nesta data, o hotel não estava em condições de operação, o que só veio a ocorrer em 03.06.2019. E, como visto, a entrega das unidades somente se deu em 06.06.2019.
>
> Destarte, o atraso injustificado enseja o dever reparatório ante a privação da disponibilidade do bem.
>
> No caso dos autos, o contrato não possui cláusula penal, o que autoriza o arbitramento de indenização por lucros cessantes.
>
> Nos termos do Tema 970 do STJ:
>
> > Tema 970 - A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. (...)
>
> No que tange ao valor indenizatório por lucros cessantes, não há nos autos prova de que a quantia represente 0,5% sobre o bem imóvel. Sendo certo que o percentual requerido não corresponde à realidade do mercado hoteleiro na região.
>
> Destarte, à mingua de prova de extensão dos danos alegados, a questão deve ser remetida para fase de liquidação de sentença, que deverá ser feita por arbitramento.

O entendimento está em conformidade com o desta Corte. Além disso, para revolver as convicções firmadas pelo juízo seria necessário interpretação da cláusula contratual supramencionada. Nesse sentido:

> 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.

Documento eletrônico VDA60053364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 857a8b2c-d648-441c-ad68-82ffc9548fe6

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.

(AgInt no REsp n. 1.881.482/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/2/2024, DJe de 2/5/2024.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. TEMA Nº 970 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ÓBICE DA SÚMULA Nº 5 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
(...) 3. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes (Tema nº 970 do STJ).

4. Segundo o entendimento do Tribunal estadual, na espécie, não houve cumulação entre lucros cessantes e multa contratual, mas, tão somente, o pagamento de cláusula penal, mediante a inversão da disposição contratual livremente pactuada entre as partes. Para ultrapassar a convicção firmada na Corte local seria necessária a interpretação da referida cláusula contratual, o que não se admite nesta sede excepcional, ante o óbice da Súmula nº 5 do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(AREsp n. 2.833.240/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

Inafastável, no caso, as Súmulas n. 5 e 83 do STJ.

3. Do exposto, **nega-se provimento** ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60053364 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 857a8b2c-d648-441c-ad68-82ffc9548fe6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.971.083 / RJ

Número Registro: 2025/0230359-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00238053520198190026 202524504363 238053520198190026

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: PATRIMONIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO	: FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
AGRAVADO	: SURGICOR MTA - COMERCIO E IMPORTACAO DE MATERIAIS HOSPITALARES LTDA
ADVOGADO	: HEIDMAN MANÇANO XIMENES FILHO - RJ092823
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: PATRIMONIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO	: FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
AGRAVADO	: SURGICOR MTA - COMERCIO E IMPORTACAO DE MATERIAIS HOSPITALARES LTDA
ADVOGADO	: HEIDMAN MANÇANO XIMENES FILHO - RJ092823

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60662016 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:34:55
Código de Controle do Documento: dc4916eb-3cbd-4c57-b21e-67cea73fa0dd

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60662016 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:34:55
Código de Controle do Documento: dc4916eb-3cbd-4c57-b21e-67cea73fa0dd