SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155633 - PA (2026/0020217-2)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADA	:	ANA TEREZA BASILIO - AL018158A
AGRAVADO	:	CLAUDIO PORTUGAL VIEIRA DA COSTA
ADVOGADOS	:	LENICE PINHEIRO MENDES - PA008715
		YURI VIDAL CORREA - PA021869
		LUAN TORRES SILVA - PA022874
		KARLA SILVA ATAIDE DE LIMA - PA021799
		JOYCELENE RAYNER FERREIRA DE SOUZA - PA028459

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. INADIMPLEMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. LUCROS CESSANTES. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. ABALO MORAL. DESCABIMENTO POR SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC 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.

Documento eletrônico VDA60881582 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:46:46
Publicação no DJEN/CNJ de 26/10/2026. Código de Controle do Documento: ccb6e7ab-ceb5-44a1-857a-3ec636f409c6

2. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

3. A Corte estadual reconheceu a existência de inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não do comprador, motivo pelo qual admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pela adquirente. Entender de modo contrário exigiria nova análise dos elementos fático-probatórios dos autos, medida vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

4. *"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 do STJ). Sendo a situação dos autos idêntica, aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao caso.

5. "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" (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).

6. Tratando-se de aquisição imobiliária, o mero inadimplemento contratual é incapaz de gerar reparação moral, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizáveis por sua gravidade. Precedentes.

7. A Corte local concluiu que a demora na entrega do imóvel, por si, repercutiu na esfera moral da parte agravada. Por isso, é de rigor a reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar os danos morais.

II. Dispositivo

8. Agravo nos próprios autos conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial para afastar os lucros cessantes e o dano moral.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, conhecer do agravo, para dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA60881582 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:46:46
Publicação no DJEN/CNJ de 26/10/2026. Código de Controle do Documento: ccb6e7ab-ceb5-44a1-857a-3ec636f409c6

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de outubro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA60881582 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:46:46
Publicação no DJEN/CNJ de 26/10/2026. Código de Controle do Documento: ccb6e7ab-ceb5-44a1-857a-3ec636f409c6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155633 - PA (2026/0020217-2)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADA	:	ANA TEREZA BASILIO - AL018158A
AGRAVADO	:	CLAUDIO PORTUGAL VIEIRA DA COSTA
ADVOGADOS	:	LENICE PINHEIRO MENDES - PA008715
		YURI VIDAL CORREA - PA021869
		LUAN TORRES SILVA - PA022874
		KARLA SILVA ATAIDE DE LIMA - PA021799
		JOYCELENE RAYNER FERREIRA DE SOUZA - PA028459

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. INADIMPLEMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. LUCROS CESSANTES. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. ABALO MORAL. DESCABIMENTO POR SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC 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.

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

2. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.
3. A Corte estadual reconheceu a existência de inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não do comprador, motivo pelo qual admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pela adquirente. Entender de modo contrário exigiria nova análise dos elementos fático-probatórios dos autos, medida vedada pela Súmula n. 7 do STJ.
4. *"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 do STJ). Sendo a situação dos autos idêntica, aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao caso.
5. "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" (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).
6. Tratando-se de aquisição imobiliária, o mero inadimplemento contratual é incapaz de gerar reparação moral, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizáveis por sua gravidade. Precedentes.
7. A Corte local concluiu que a demora na entrega do imóvel, por si, repercutiu na esfera moral da parte agravada. Por isso, é de rigor a reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar os danos morais.

II. Dispositivo

8. Agravo nos próprios autos conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial para afastar os lucros cessantes e o dano moral.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 1.042) interposto por contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação das Súmulas n. 7 e 83 do STJ (fls.1.309-1.312).

O acórdão do TJPA traz a seguinte ementa (fls. 967-968):

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DO RECURSO DE APELAÇÃO. O FIM DA MORA DA CONSTRUTORA OCORRE, EM REGRA, COM A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES AO COMPRADOR, A PARTIR DE QUANDO É CUMPRIDA A OBRIGAÇÃO E OS ADQUIRENTES PODEM USUFRUIR DO BEM, EXCETO SE DEMONSTRADO QUE A ENTREGA DEIXOU DE SER FEITA POR CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR. RESTA CLARO QUE A IMISSÃO NA POSSE SÓ OCORRE COM A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, DE FORMA QUE, NO CASO EM TELA, OCORREU APÓS O TRANSCURSO DO PRAZO DE 180 DIAS, O QUAL SE ENCERROU EM MARÇO DE 2010, SENDO QUE A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES SOMENTE SE DEU EM JUNHO DE 2010. NÃO TENDO A CONSTRUTORA SE DESINCUMBIDO DO ÔNUS DE DEMONSTRAR A INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO OU A CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR OU DE TERCEIROS, RESTA DEMONSTRADA A FALHA EM SUA PRESTAÇÃO CONTRATUAL COM A CONSEQUENTE MORA NA ENTREGA DO IMÓVEL AOS CONSUMIDORES E OS ENCARGOS QUE ADVÉM DE TAL CONDUTA LESIVA. O VALOR DO ALUGUEL, EM MERCADO, DÁ-SE APROXIMADAMENTE ENTRE 0,5% E 1% DO VALOR DO IMÓVEL, ESTE TEM SIDO O PARÂMETRO UTILIZADO PELA JURISPRUDÊNCIA A FIM DE LIMITAR OS LUCROS CESSANTES. O CONSTRANGIMENTO SUPORTADO PELO AUTOR É CLARO, ALÉM DO ASPECTO INTERNO, PURAMENTE SUBJETIVO, DE SOFRIMENTO E FRUSTRAÇÃO PELO ADIAMENTO DA ENTREGA DO TÃO SONHADO IMÓVEL POR CULPA DA CONSTRUTORA, RESTANDO CARACTERIZADO OS DANOS MORAIS. CONSIDERANDO QUE O ART. 944 DO CC DISPÕE QUE A INDENIZAÇÃO MEDE-SE PELA EXTENSÃO DO DANO, O VALOR DE R$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) CUMPRE COM O SEU CARATER PEDAGÓGICO E REPARADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. INCIDÊNCIA DA SUMULA 543 DO STJ. QUANDO A VENDEDORA DER CAUSA A RESCISÃO DEVERÁ RESTITUIR A INTEGRALIDADE DO VALOR PAGO EM UMA ÚNICA PARCELA E DE IMEDIATO, MAS NÃO EM DOBRO, COMO PRETENDE O AUTOR. A SIMPLES DISCUSSÃO ACERCA DOS JUROS QUE SUPOSTAMENTE ESTARIAM SENDO APLICADOS DESPROPORCIONALMENTE NÃO COMPROVA MÁ-FÉ, AFASTANDO A PRETENSÃO DA RESTITUIÇÃO EM DOBRO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. AMBOS OS INSTITUTOS POSSUEM A MESMA FINALIDADE DE COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO QUANTO À ENTREGA DO BEM, SEGUNDO DECISÃO DA CORTE SUPERIOR. DO RECURSO ADESIVO. TERMO INICIAL PARA A INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA. TESE SUPERADA EM RAZÃO DA MODIFICAÇÃO DA SENTNEÇA POR MEIO DA PRESENTE DECISÃO. RESTA EM MORA A CONSTRUTORA, SENDO QUE CLARAMENTE FOI QUEM DEU CAUSA À RESCISÃO CONTRATUAL, UMA VEZ QUE NÃO CUMPRIU COM A ENTREGA DENTRO DO PRAZO PACTUADO, NÃO HAVENDO NECESSIDADE DE MAIORES DILAÇÕES ACERCA DESTE MISTER, MOTIVO PELO QUAL SEU RECURSO MERECE SER DESPROVIDO, DEVENDO OS JUROS INCIDIREM A PARTIR DA CITAÇÃO. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA MODIFICAR A SENTENÇA PARA MODIFICAR A SENTENÇA NO SENTIDO DE RESPONSABILIZAR A CONSTRUTORA PELA RESCISÃO CONTRATUAL, DEVENDO RESTITUIR O VALOR PAGO EM SUA TOTALIDADE, NA FORMA SIMPLES, BEM COMO A INDENIZAR O AUTOR POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.029-1.037).

No recurso especial (fls. 1.041-1.066), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, o recorrente aduziu dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 11, 489 e 1.022, do CPC, porque apesar da oposição de embargos de declaração, não foram supridos os vícios apontados;

(ii) art. 476 do CC, argumentando que a obra foi finalizada no prazo e que "o imóvel somente não foi entregue ao recorrido em virtude da sua inadimplência" (fl. 1.049), portanto, não deu causa à rescisão do contrato;

(iii) art. 926 do CPC, sustentando que os precedentes desta Corte Superior admitiriam, ante a rescisão culposa do contrato pelo adquirente, a retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago, o que tornaria, no caso, válida a retenção de valores no percentual mencionado;

(iv) arts. 722, 723, 724 e 725 do CC, defendendo a legalidade da cláusula que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem;

(v) arts. 402 do CC e 373, I, do CPC porque foi condenado ao pagamento de lucros cessantes sem a prova do prejuízo;

(vi) art. 926 do CPC, argumentando que deve haver a uniformização da jurisprudência quanto ao termo inicial dos juros de mora, que deve ser computado apenas a partir do trânsito em julgado;

(vii) do art. 927 do CC, alegando que não praticou conduta ilícita apta a ensejar a condenação ao pagamento de danos morais.

Indica dissídio jurisprudencial quanto ao percentual de retenção.

Ao final, pede o provimento do recurso.

No agravo (fls. 1.313-1.349), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

É o relatório.

VOTO

Na origem, o ora recorrido ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valor e indenização por danos morais, sob o fundamento de que a construtora atrasou na entrega do imóvel, causando-lhe prejuízos.

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

A sentença entendeu que não houve atraso na entrega da obra, pois o habite-se foi entregue dentro do prazo contratual e julgou parcialmente procedente o pedido para declarar rescindido o contrato, determinando a devolução dos valores pagos, com a retenção de 25% (vinte e cinco por cento).

O Tribunal de Justiça do Estado do Pará deu parcial provimento ao recurso do autor "para modificar a sentença no sentido de responsabilizar a construtora pela rescisão contratual, devendo restituir o valor pago em sua totalidade, na forma simples, bem como a indenizar o Autor por danos morais e lucros cessantes, nos termos explanados, bem como NEGAR PROVIMENTO ao Recurso Adesivo da Requerida" (fl. 980).

Não há falar em violação dos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC, pois a Corte estadual pronunciou-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.

Apesar de afirmar a existência de contradições no acórdão recorrido, a parte não indica quais proposições seriam contraditórias entre si, apresentando apenas argumentos referentes ao mérito da demanda, buscando alterar o resultado do julgamento.

O Tribunal de Justiça do Estado do Pará concluiu que a simples expedição do habite-se não configura efetiva entrega da obra ao promitente comprador, que ocorre apenas com a entrega das chaves, exceto se for demonstrado que a entrega deixou de ser feita por culpa exclusiva do consumidor.

Analisando o conjunto probatório dos autos a Corte estadual concluiu que "não tendo a Construtora se desincumbido do ônus de demonstrar a inexistência de falha na prestação do serviço ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiros, resta demonstrada a falha em sua prestação contratual com a consequente mora na do entrega imóvel aos Consumidores e os encargos que advém de tal conduta lesiva" (fl. 973).

Dessa forma, a análise dos argumentos recursais de que o imóvel não foi entregue por culpa do ora recorrido, a quem deve ser atribuída a culpa pela rescisão do contrato, demandaria a análise de aspectos fáticos, vedado em recurso especial conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Estabelecido que a rescisão do contrato se deu por culpa da vendedora, o acórdão recorrido decidiu em conformidade com o entendimento do STJ, ao determinar a devolução integral dos valores pagos pela parte recorrida.

A propósito, *"a jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de inadimplemento contratual por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à*

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

devolução integral das parcelas pagas, incluindo comissão de corretagem" (AREsp n. 2.997.503/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025). No mesmo sentido:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. VALORES PAGOS. RETENÇÃO INDEVIDA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. DANO MORAL. ABALO PSÍQUICO CONCRETO. INEXISTÊNCIA. PEDIDO IMPROCEDENTE.
>
> 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
>
> 2. Resolvida a promessa de compra e venda por culpa do promitente-vendedor, impõe-se a restituição integral e imediata dos valores pagos pelo adquirente, inclusive dos valores relativos à comissão de corretagem (Súmula n. 531 do STJ).
>
> [...]
>
> 4. Agravo conhecido para conhecer e dar parcial provimento ao recurso especial.
>
> (AREsp n. 2.934.253/AM, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

> DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.
>
> [...]
>
> III. Razões de decidir
>
> 4. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) estabelece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que integram a mesma cadeia de consumo, sendo aplicável ao caso, conforme interpretação do tribunal de origem. A exclusão de responsabilidade prevista no contrato é limitada à obrigação específica de outorgar a escritura definitiva, não abrangendo o atraso na entrega da obra.
>
> 5. A cláusula contratual que prevê retenção de valores pagos pelos consumidores não se aplica à hipótese de rescisão por culpa do promitente vendedor, conforme jurisprudência consolidada do STJ (Súmula 543). É devida a restituição integral das parcelas pagas pelos consumidores.
>
> [...]
>
> IV. Dispositivo e tese
>
> 8. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido.
>
> (AREsp n. 2.696.915/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

Incide no ponto a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Quanto aos lucros cessantes, ressalvado meu entendimento, o recurso merece provimento.

No julgamento do AgInt no AREsp n. 1.881.482/SP a Quarta Turma, por maioria, concluiu que "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". Confira-se a ementa do julgado:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 543 DO STJ. ARTIGOS 475 C/C 182, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL. INTERESSE CONTRATUAL POSITIVO E NEGATIVO DO CONTRATO. DIFERENÇAS. EFEITO RESOLUTÓRIO ABARCA O INTERESSE CONTRATUAL NEGATIVO. LUCROS CESSANTES NÃO PRESUMIDOS.
>
> 1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com perdas e danos em razão do atraso indevido na entrega do imóvel pela construtora.
>
> 2. De acordo com a regra do art. 475 do Código Civil, se o credor opta por pleitear o cumprimento da obrigação, terá direito também ao ressarcimento de todos os prejuízos sofridos (danos emergentes e lucros cessantes), sendo colocado na mesma situação em que estaria se o contrato tivesse sido cumprido voluntariamente e no modo/tempo/lugar devido (interesse contratual positivo ou interesse de cumprimento). Neste caso, os lucros cessantes são presumidos, porque o comprador ficou privado do uso e fruição do imóvel, para moradia própria ou obtenção de renda durante o período de atraso.
>
> 3. Diversamente, se o credor, com base no mesmo dispositivo legal, opta pela resolução do contrato de compra e venda, só poderá pedir de forma cumulada a indenização relacionada aos danos que sofreu pela alteração da sua posição contratual, sendo ressarcido na importância necessária para colocá-lo na mesma situação em que estaria se o contrato não tivesse sido celebrado (interesse contratual negativo). Nesta hipótese, decretada a resolução do contrato, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior (arts. 475 c/c 182, ambos do Código Civil) implica a restituição da quantia paga devidamente corrigida e acrescida dos juros legais (Súmula 543 do STJ), abarcando também o interesse contratual negativo, o qual deve ser comprovado.
>
> 4. No caso em exame, como o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel. Assim, os lucros cessantes, no caso do interesse contratual negativo, não são presumidos, devendo ser cabalmente alegados e demonstrados.
>
> 5. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.
>
> (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.)

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

Em tais condições, deve ser afastada a condenação por lucros cessantes, pois fixada pela Corte estadual, conforme pedido na inicial, por mera presunção decorrente do atraso na entrega do imóvel.

Da mesma forma, o especial deve ser provido quanto à condenação por dano moral.

O Tribunal de origem concluiu que a demora na entrega do imóvel – que foi de 4 meses (fl. 973) –, por si, repercutiu na esfera moral da parte recorrida, contudo, referido entendimento está em confronto com a jurisprudência desta Corte.

Em casos semelhantes, o Superior Tribunal de Justiça entende que *"o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial"* (AgInt no REsp n. 1.889.207/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024).

Com a mesma orientação:

> RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO.
>
> 1. A condenação por danos morais *in re ipsa*, apenas pelo atraso na entrega do imóvel, sem demonstração de consequências fáticas capazes de acarretar dor e sofrimento indenizável, não se sustenta.
>
> 2. Entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal Superior.
>
> 3. Recurso especial provido.
>
> (REsp n. 2.103.849/SE, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

> 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.
>
> 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.
>
> [...]
>
> 3. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial".

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

4. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 2.196.816/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

Em relação ao termo inicial dos juros de mora, o acórdão paradigma indicado pela parte trata de situação na qual a resolução do contrato de compra e venda decorre de desistência do adquirente, situação diversa da tratada nos autos, em que foi reconhecida a culpa da vendedora em razão do atraso na entrega do imóvel.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284/STF no caso.

Ademais, é assente no STJ a orientação de que *"[...] incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso"* (AREsp n. 2.872.991/MG, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025).

Ainda nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. REINTEGRAÇÃO INTEGRAL. PAGAMENTO. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. PETIÇÃO INICIAL. INÉPCIA. INEXISTÊNCIA. JUROS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. ANÁLISE DE PROVAS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

[...]

6. No caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário fundamentada no inadimplemento da vendedora do imóvel, os juros moratórios incidentes sobre os valores objeto de reembolso ao adquirente são devidos a partir da citação, e não do trânsito em julgado. Precedentes.

[...]

II. Dispositivo

8. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 2.045.714/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. ÍNDOLE ABUSIVA DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

[...]

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

> 3. Os juros moratórios devem incidir a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual, conforme entendimento consolidado do STJ.
>
> [...]
>
> 6. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.
>
> (REsp n. 2.068.071/BA, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026.)

Por fim, o conteúdo dos arts. 722, 723, 724 e 725 do CC e a tese de legalidade da cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corregatem não foi analisada pelo Tribunal de origem, portanto, não foi preenchido o requisito do prequestionamento (Súmula n. 282 do STF).

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo nos próprios autos para DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de excluir os danos morais e os lucros cessantes.

Honorários advocatícios sucumbenciais para os advogados do autor, ora recorrido, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Verba honorária para os causídicos da parte ré arbitrada em 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico obtido (CPC, art. 85, § 2º), este entendido como a somatória dos pedidos indenizatórios rejeitados, observando-se a eventual a gratuidade da justiça deferida na instância de origem à parte contrária, nos termos do § 3º do art. 98 do CPC.

Configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC), as custas deverão ser suportadas na proporção do decaimento das partes.

Os valores de todos os encargos sucumbenciais deverão ser apurados em liquidação de sentença.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60881580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/10/2026 18:47:10
Código de Controle do Documento: 1ec3015b-d7fd-4b82-8cdc-e1a7c959941f

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2026/0020217-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AREsp 3.155.633 / PA**

Números Origem: 00311849420118140301 311849420118140301

PAUTA: 13/10/2026 JULGADO: 13/10/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. LAURA NOEME DOS SANTOS

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
ADVOGADA	:	ANA TEREZA BASILIO - AL018158A
AGRAVADO	:	CLAUDIO PORTUGAL VIEIRA DA COSTA
ADVOGADOS	:	LENICE PINHEIRO MENDES - PA008715
		YURI VIDAL CORREA - PA021869
		LUAN TORRES SILVA - PA022874
ADVOGADA	:	KARLA SILVA ATAIDE DE LIMA - PA021799
ADVOGADA	:	JOYCELENE RAYNER FERREIRA DE SOUZA - PA028459

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, conheceu do agravo, para dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Raul Araújo.

Documento eletrônico VDA60858015 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 13/10/2026 19:19:19
Código de Controle do Documento: 7081A7F5-0D27-470A-B103-C364985C579E