SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2272035 - SP (2026/0150071-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	VICTOR DANIEL RODRIGUES FOGACA
ADVOGADO	:	WELLINGTON DOS SANTOS MACHADO - SP386942
RECORRIDO	:	PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL SENA DA SILVA - SP400418
RECORRIDO	:	AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	:	FERNANDO HILDEBRAND MANÃO - SP272876

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE LOTE NÃO EDIFICADO E LUCROS CESSANTES. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação, nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais.

2. A controvérsia envolve atraso na entrega das obras de infraestrutura de lote urbano, com pedidos de reconhecimento de mora das vendedoras, lucros cessantes à razão de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, danos morais e multa moratória.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar solidariamente as rés ao pagamento de lucros cessantes, à razão de 0,5% do valor atualizado do contrato e ao pagamento de danos morais, além de honorários advocatícios.

4. A Corte de origem deu parcial provimento ao recurso da vendedora para afastar a condenação em lucros cessantes por se tratar de lote não edificado e manteve a condenação por danos morais, não conhecendo do recurso da corré por deserção.

Documento eletrônico VDA59645808 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:12:29
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: eb79aa77-1332-48af-a53a-b36db94b1f89

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o reconhecimento da mora contratual impõe a condenação em perdas e danos, com inclusão de lucros cessantes em lote não edificado, por violação dos arts. 389, 402 e 927 do CC; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à presunção de lucros cessantes pela privação de uso de lote não edificado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido decidiu, de forma alinhada à jurisprudência desta Corte, que "a indenização por lucros cessantes é incabível em se tratando de lote não edificado", o que afasta a tese recursal de violação dos arts. 389, 402 e 927 do CC relativamente à pretensão de presunção de prejuízo pela privação do uso do lote.

7. É prejudicado o dissídio jurisprudencial pela alínea c quando subsiste óbice ao conhecimento pela alínea *a* do art. 105, III, da CF, aplicando-se a orientação de que os mesmos impedimentos afastam o exame da divergência fundada na mesma tese jurídica.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido afasta lucros cessantes por atraso na entrega de obras de infraestrutura de lote não edificado em conformidade com a jurisprudência desta Corte, inviabilizando o conhecimento da alegada violação dos arts. 389, 402 e 927 do CC. 2. Em situações em que há óbice ao conhecimento pela alínea *a* do art. 105, III, da CF, fica prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial pela alínea c quando fundado na mesma tese jurídica".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 402 e 927; CPC, art. 85, § 11 e § 2º; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.191.973/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.887.563/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/4/2024; STJ, AREsp n. 3.039.125/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 4/5/2026; STJ, AREsp n. 3.068.917/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 4/5/2026.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59645808 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:12:29
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: eb79aa77-1332-48af-a53a-b36db94b1f89

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645808 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:12:29
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: eb79aa77-1332-48af-a53a-b36db94b1f89

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2272035 - SP (2026/0150071-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	VICTOR DANIEL RODRIGUES FOGACA
ADVOGADO	:	WELLINGTON DOS SANTOS MACHADO - SP386942
RECORRIDO	:	PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL SENA DA SILVA - SP400418
RECORRIDO	:	AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	:	FERNANDO HILDEBRAND MANÃO - SP272876

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE LOTE NÃO EDIFICADO E LUCROS CESSANTES. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação, nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais.

2. A controvérsia envolve atraso na entrega das obras de infraestrutura de lote urbano, com pedidos de reconhecimento de mora das vendedoras, lucros cessantes à razão de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, danos morais e multa moratória.

3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar solidariamente as rés ao pagamento de lucros cessantes, à razão de 0,5% do valor atualizado do contrato e ao pagamento de danos morais, além de honorários advocatícios.

4. A Corte de origem deu parcial provimento ao recurso da vendedora para afastar a condenação em lucros cessantes por se tratar de lote não edificado e manteve a condenação por danos morais, não conhecendo do recurso da corré por deserção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o reconhecimento da mora contratual impõe a condenação em perdas e danos, com inclusão de lucros cessantes em lote não edificado, por violação dos arts. 389, 402 e 927 do CC; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à presunção de lucros cessantes pela privação de uso de lote não edificado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque, na espécie, o acórdão recorrido decidiu, de forma alinhada à jurisprudência desta Corte, que "a indenização por lucros cessantes é incabível em se tratando de lote não edificado", o que afasta a tese recursal de violação dos arts. 389, 402 e 927 do CC relativamente à pretensão de presunção de prejuízo pela privação do uso do lote.

7. É prejudicado o dissídio jurisprudencial pela alínea c quando subsiste óbice ao conhecimento pela alínea *a* do art. 105, III, da CF, aplicando-se a orientação de que os mesmos impedimentos afastam o exame da divergência fundada na mesma tese jurídica.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido afasta lucros cessantes por atraso na entrega de obras de infraestrutura de lote não edificado em conformidade com a jurisprudência desta Corte, inviabilizando o conhecimento da alegada violação dos arts. 389, 402 e 927 do CC. 2. Em situações em que há óbice ao conhecimento pela alínea *a* do art. 105, III, da CF, fica prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial pela alínea c quando fundado na mesma tese jurídica".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 402 e 927; CPC, art. 85, § 11 e § 2º; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.191.973/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.887.563/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/4/2024; STJ, AREsp n. 3.039.125/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgados em 4/5/2026; STJ, AREsp n. 3.068.917/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 4/5/2026.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

Trata-se de recurso especial interposto por VICTOR DANIEL RODRIGUES FOGAÇA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação, nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 626):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. ATRASO NA ENTREGA DE LOTE. ADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. UM RECURSO NÃO CONHECIDO, EM FACE DA SUA DESERÇÃO, E O OUTRO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME: 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais, proposta por Victor Daniel Rodrigues Fogaça contra Palamidese Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Auguri Empreendimentos e Incorporações Ltda. O autor adquiriu um lote em 2017, com previsão de entrega em 2018, mas a entrega foi sucessivamente prorrogada, configurando inadimplemento contratual. A sentença condenou as rés ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. A questão em discussão consiste em: (i) a alegação da apelante Palamidese de ausência de descumprimento contratual, preconizando que o prazo legal de oito anos ainda não se exauriu e invocando caso fortuito e força maior devido à pandemia de COVID-19; (ii) a exclusão da responsabilidade pelos efeitos da pandemia, sustentando que as obras foram concluídas dentro do prazo legal; (iii) a improcedência dos pedidos de lucros cessantes e danos morais, argumentando que não há comprovação de prejuízo; (iv) a ilegitimidade da apelante Auguri para figurar no polo passivo, a teor de que todas as obrigações decorreram exclusivamente da empresa Palamidese. A defesa da apelada, sustenta a responsabilidade solidária das rés pelo inadimplemento contratual, a presunção de prejuízo do consumidor e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, pugnando pela improcedência e deserção.
> III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. Um recurso não conhecido por deserção, pois, uma das apelantes intimadas para complementar o preparo recursal quedou-se inerte, o que foi certificado pela z. serventia e o outro recurso parcialmente provido. 4. A alegação de ausência de descumprimento contratual não se sustenta, pois o prazo legal de quatro anos para conclusão das obras expirou em 2020, e o lote foi entregue sem restrições apenas em janeiro de 2024, a teor das provas dos autos. 5. As justificativas de caso fortuito ou força maior, como a pandemia, não configuram excludentes de responsabilidade, preconizando que são previsíveis no segmento da construção civil e não impossibilitaram a execução da obra. 6. Além disso, a legislação aplicável e o entendimento desta C. 3ª Câmara em análise do caso concreto são firmes no sentido do afastamento da condenação em lucros cessantes por não se tratar de lote edificado e a ocorrência inequívoca do dano moral conforme a r. sentença objurgada. IV. DISPOSITIVO E TESE: 7. Um recurso não conhecido, por deserção e o outro parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A ausência de

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

> comprovação de caso fortuito ou força maior implica responsabilidade da ré pelo atraso. 2. A indenização por lucros cessantes é incabível em se tratando de lote não edificado. 3. O entendimento desta C. Câmara em análise do caso concreto são firmes em confirmar a r. sentença quanto à fixação da indenização em danos morais.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 389, 402 e 927 do Código Civil, porque o acórdão recorrido reconheceu a mora contratual e, ainda assim, afastou a condenação em perdas e danos, negando a reparação pelos lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do lote não edificado.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não há presunção de lucros cessantes em atraso de entrega de lote não edificado, divergiu do entendimento de que "há presunção dos prejuízos do comprador no caso de transcurso do prazo de entrega do imóvel, sendo devidos os lucros cessantes para reparar a injusta privação do uso do bem, ainda que se trate de lote não edificado", apontando precedentes das 3ª e 4ª Turmas e indicando, como decisão divergente na própria Corte, o AgInt no REsp n. 2.015.374/SP.

Requer o provimento do recurso para que se seja reformado o acórdão recorrido e se seja restabelecida a sentença de primeiro grau que condenou as recorridas ao pagamento de lucros cessantes até a efetiva entrega do lote.

Contrarrazões às fls. 671-682 e fls. 686-690.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou o reconhecimento da

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

mora contratual das vendedoras de lote urbano, indenização por lucros cessantes fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, danos morais e multa moratória, em razão do atraso na entrega das obras de infraestrutura do lote.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar solidariamente as rés ao pagamento de lucros cessantes, à razão de 0,5% do valor atualizado do contrato, desde 14/7/2020 até janeiro de 2024, e ao pagamento de danos morais no valor de R$ 10.000,00, com correção e juros especificados, além de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem deu parcial provimento ao recurso da vendedora para afastar a condenação em lucros cessantes por se tratar de lote não edificado e manteve a condenação por danos morais em R$ 10.000,00, não conhecendo do recurso da corré por deserção.

I - Arts. 389, 402 e 927 do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido, ao reconhecer a mora contratual e afastar os lucros cessantes, contrariou dispositivos mencionados, que impõem perdas e danos e abrangem o que se perdeu e o que razoavelmente se deixou de lucrar, sustentando a presunção de prejuízo pela privação de uso e de valorização do bem em atraso de entrega de lote.

O acórdão recorrido concluiu que, embora configurado o atraso e afastadas as justificativas de caso fortuito ou força maior, "a indenização por lucros cessantes é incabível em se tratando de lote não edificado" (fls. 641-647).

A decisão proferida pelo Tribunal recorrido está alinhada com o entendimento consolidado nesta Corte, de que, em regra, não cabe o pagamento de lucros cessantes pelo atraso na entrega de imóvel não edificado.

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. LUCROS CESSANTES E TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO CONTRATUAL COMO ÚNICA COMPENSAÇÃO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Nos contratos de promessa de compra e venda de lote não edificado, a simples posse do terreno não gera proveito econômico ao adquirente nem implica perda patrimonial ao alienante, razão pela qual não há falar em indenização por lucros cessantes ou taxa de fruição.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento pacífico de que a compensação devida ao vendedor deve limitar-se ao percentual de retenção sobre os valores pagos, usualmente entre 10% e 25%, solução que equilibra os interesses das partes e afasta o enriquecimento sem causa.

3. No caso concreto, o acórdão recorrido fixou a retenção em 20% do montante pago, sendo 10% a título de despesas administrativas e 10% a título de multa compensatória, solução em conformidade com a orientação desta Corte.

4. Inexistência de violação do art. 402 do Código Civil, pois não há lucros cessantes a indenizar em razão da ausência de edificação no imóvel.

5. Tema 970/STJ. Inaplicabilidade. O Tribunal de origem corretamente concluiu pela configuração de bis in idem na tentativa de cumular cláusula penal com lucros cessantes, distinguindo o caso concreto da hipótese analisada no repetitivo.

6. Pedido de condenação em lucros cessantes no percentual contratual de 0,25% (cláusula 16ª, § 1º, alínea e). Indeferimento. Cláusula abusiva. Cumulação vedada.

7. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.191.973/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJE de 27/11/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LUCROS CESSANTES. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO.

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

2. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração por meio de julgados atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou de que o caso em exame apresentaria distinção em relação aos precedentes invocados, o que não ocorreu na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.887.563/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJE de 13/12/2024, destaquei)

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/ CONSTRUTORA.
>
> Hipótese: Cinge-se a questão controvertida em averiguar se, no caso de atraso da entrega de infraestrutura relativa a imóvel não edificado (terreno/lote), é cabível presumir que houve prejuízo do adquirente a ensejar o pagamento de lucros cessantes.
>
> 1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos.
>
> Tais eventos encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.
>
> **2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.**
>
> 3. Agravo interno acolhido para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance.
>
> (AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/4/2024, DJe de 10/6/2024, destaquei.)

Incide, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

II - Divergência jurisprudencial

A parte defende divergência jurisprudencial ao afirmar que há presunção de lucros cessantes na privação de uso do imóvel, inclusive em lote não edificado, apontando precedentes das 3ª e 4ª Turmas que reconheceriam a presunção, e indicando decisão que, em regra, afasta lucros cessantes em atraso de infraestrutura de lote, reforçando a necessidade de uniformização.

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

Em havendo óbice ao conhecimento do recurso especial fundado na alíena *a* do permissivo constitucional, o mesmo óbice incide na análise do recurso pela alínea *c*, prejudicando o exame da divergência jurisprudencial.

A propósito:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.
>
> 1. A ausência de discussão pelo tribunal local acerca da tese ventilada no recurso especial acarreta a falta de prequestionamento, a atrair a incidência da Súmula nº 211/STJ.
>
> 2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada e reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.
>
> **3. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio.**
>
> 4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 3.039.125/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026, destaquei.)

> PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. GOLPE VIA WHATSAPP. TRANSFERÊNCIAS POR PIX. FORTUITO EXTERNO. CULPA EXCLUSIVA DA VÍTIMA (ART. 14, § 3º, II, DO CDC). INEXISTÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.
>
> 1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais, envolvendo transferências via Pix realizadas após fraude por aplicativo de mensagens.
>
> (...)
>
> **6. A incidência de óbices na alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal prejudica o exame do dissídio jurisprudencial pela alínea c quando fundado na mesma tese jurídica.**
>
> 7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 3.068.917/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o percentual já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58547666 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/07/2026 16:10:42
Código de Controle do Documento: e0d6751c-1c22-422c-b785-93aaced96f8b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.272.035 / SP

Número Registro: 2026/0150071-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10260903620218260602

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: VICTOR DANIEL RODRIGUES FOGACA
ADVOGADO	: WELLINGTON DOS SANTOS MACHADO - SP386942
RECORRIDO	: PALAMIDESE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADO	: DANIEL SENA DA SILVA - SP400418
RECORRIDO	: AUGURI EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	: FERNANDO HILDEBRAND MANÃO - SP272876

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59617303 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:15:46
Código de Controle do Documento: 2c5a9c72-9d95-4ad5-99b8-eca78d2ddb4b