SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3253500 - SC (2026/0176628-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CELSO ALMEIDA DA SILVA - SC023796
		CÁSSIA CRISTINA DA SILVA - SC023809
		KIM AUGUSTO ZANONI - SC036370
		MAIKO ROBERTO MAIER - SC031939
		PEDRO HENRIQUE ALMEIDA DA SILVA - SC040495
AGRAVADO	:	MARIO PRETO NETO
ADVOGADOS	:	VALDIR DE ANDRADE - SC007214
		MARINES BARUFFI DE ANDRADE - SC022850
		ANDRE LUIS BARUFFI DE ANDRADE - SC053562

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES FIXADOS EM 0,5% AO MÊS SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ e na deficiência na demonstração do dissídio, por ausência de indicação específica de dispositivo legal, falta de cotejo analítico e uso de paradigmas do mesmo Tribunal de origem.
2. A controvérsia envolve ação de indenização por danos materiais (lucros cessantes) decorrente de atraso na entrega de imóvel, com pedido de aluguéis mensais, correção monetária e juros desde a mora até a entrega do bem.
3. O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos e fixou lucros cessantes em 0,8% do valor do imóvel, com correção e juros, além de honorários de 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve a condenação em apelação; nos embargos de declaração, acolheu parcialmente para reduzir os lucros cessantes a 0,5% ao mês e afastar honorários recursais, com efeitos infringentes.

Documento eletrônico VDA59645289 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 16:17:26
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: caca9246-a3fb-4d6a-a3cc-bbdbc9fb74da

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a fixação dos lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato viola os arts. 884 e 944 do CC por exceder o prejuízo efetivo e gerar enriquecimento sem causa; (ii) saber se, à luz dos arts. 402 e 403 do CC, em unidade de condo-hotel, os lucros cessantes devem corresponder ao resultado líquido da atividade hoteleira, afastando-se o percentual mensal sobre o valor do imóvel; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial válido, com cotejo analítico e similitude fático-jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 211 do STJ porque, na espécie, não houve exame específico pelo acórdão recorrido dos arts. 884 e 944 do CC, nem foi indicada violação do art. 1.022 do CPC para fins de prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC, relativamente ao ponto jurídico da extensão do dano e enriquecimento sem causa.
7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de reduzir o percentual de 0,5% ao mês para 0,3% ou de apurar o valor locatício em liquidação demanda reexame de circunstâncias econômicas do empreendimento e do valor locatício do imóvel, quanto ao critério indenizatório e à mensuração do prejuízo.
8. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte que presume os lucros cessantes pelo atraso na entrega do imóvel e admite a fixação do percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do bem.
9. Não se conhece do dissídio jurisprudencial porque não houve cotejo analítico com demonstração da similitude fático-jurídica e da divergência sobre os mesmos dispositivos federais, em desacordo com o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ; ademais, a incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea a obsta o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 211 do STJ quando a tese recursal não foi apreciada à luz dos dispositivos invocados e não se indicou violação do art. 1.022 do CPC para o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão do percentual de lucros cessantes ou a adoção de critério de apuração dependem do reexame do acervo fático-probatório. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido alinha-se ao entendimento consolidado de que o atraso na entrega gera lucros cessantes presumidos e admite a fixação de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem cotejo analítico e similitude fático-jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ."
Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402, 403, 884 e 944; CPC, arts. 1.022, 1.025, 1.029, § 1º, e 85, § 11 e § 2º; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STJ, AgInt no REsp n. 2.015.049/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 21/8/2023.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59645289 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 16:17:26
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: caca9246-a3fb-4d6a-a3cc-bbdbc9fb74da

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, negar provimento ao 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 VDA59645289 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 16:17:26
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: caca9246-a3fb-4d6a-a3cc-bbdbc9fb74da

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3253500 - SC (2026/0176628-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	CELSO ALMEIDA DA SILVA - SC023796
		CÁSSIA CRISTINA DA SILVA - SC023809
		KIM AUGUSTO ZANONI - SC036370
		MAIKO ROBERTO MAIER - SC031939
		PEDRO HENRIQUE ALMEIDA DA SILVA - SC040495
AGRAVADO	:	MARIO PRETO NETO
ADVOGADOS	:	VALDIR DE ANDRADE - SC007214
		MARINES BARUFFI DE ANDRADE - SC022850
		ANDRE LUIS BARUFFI DE ANDRADE - SC053562

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES FIXADOS EM 0,5% AO MÊS SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo contra decisão que inadmitiu o recurso especial, fundada nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ e na deficiência na demonstração do dissídio, por ausência de indicação específica de dispositivo legal, falta de cotejo analítico e uso de paradigmas do mesmo Tribunal de origem.
2. A controvérsia envolve ação de indenização por danos materiais (lucros cessantes) decorrente de atraso na entrega de imóvel, com pedido de aluguéis mensais, correção monetária e juros desde a mora até a entrega do bem.
3. O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos e fixou lucros cessantes em 0,8% do valor do imóvel, com correção e juros, além de honorários de 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve a condenação em apelação; nos embargos de declaração, acolheu parcialmente para reduzir os lucros cessantes a 0,5% ao mês e afastar honorários recursais, com efeitos infringentes.

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a fixação dos lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato viola os arts. 884 e 944 do CC por exceder o prejuízo efetivo e gerar enriquecimento sem causa; (ii) saber se, à luz dos arts. 402 e 403 do CC, em unidade de condo-hotel, os lucros cessantes devem corresponder ao resultado líquido da atividade hoteleira, afastando-se o percentual mensal sobre o valor do imóvel; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial válido, com cotejo analítico e similitude fático-jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 211 do STJ porque, na espécie, não houve exame específico pelo acórdão recorrido dos arts. 884 e 944 do CC, nem foi indicada violação do art. 1.022 do CPC para fins de prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC, relativamente ao ponto jurídico da extensão do dano e enriquecimento sem causa.
7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de reduzir o percentual de 0,5% ao mês para 0,3% ou de apurar o valor locatício em liquidação demanda reexame de circunstâncias econômicas do empreendimento e do valor locatício do imóvel, quanto ao critério indenizatório e à mensuração do prejuízo.
8. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte que presume os lucros cessantes pelo atraso na entrega do imóvel e admite a fixação do percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do bem.
9. Não se conhece do dissídio jurisprudencial porque não houve cotejo analítico com demonstração da similitude fático-jurídica e da divergência sobre os mesmos dispositivos federais, em desacordo com o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ; ademais, a incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea a obsta o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 211 do STJ quando a tese recursal não foi apreciada à luz dos dispositivos invocados e não se indicou violação do art. 1.022 do CPC para o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão do percentual de lucros cessantes ou a adoção de critério de apuração dependem do reexame do acervo fático-probatório. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido alinha-se ao entendimento consolidado de que o atraso na entrega gera lucros cessantes presumidos e admite a fixação de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem cotejo analítico e similitude fático-jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ."
Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402, 403, 884 e 944; CPC, arts. 1.022, 1.025, 1.029, § 1º, e 85, § 11 e § 2º; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STJ, AgInt no REsp n. 2.015.049/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 21/8/2023.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial, com fundamento nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, notadamente quanto à natureza do negócio ("Contrato de Promessa de Permuta de Bens Imóveis, Sem Torna Pecuniária") e à fixação do percentual de 0,5% ao mês na ausência de cláusula penal equivalente, bem como por deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial, ante a falta de indicação específica de dispositivo de lei federal e de cotejo analítico, além de utilização de paradigmas oriundos do mesmo Tribunal prolator (fl. 294).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 308-313.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, em apelação, nos autos de ação de indenização por lucros cessantes decorrentes de atraso na entrega de imóvel.

O acórdão foi assim ementado (fl. 246):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.
> INSURGÊNCIA DA CONSTRUTORA DEMANDADA.
> CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA.
> ARGUIÇÃO DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR. TESE DE VALIDADE DE CLÁUSULA DE RENÚNCIA AO DIREITO DE AÇÃO CONVENCIONADA ENTRE OS LITIGANTES EM INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO EXTRAJUDICIAL. NÃO ACOLHIMENTO. MANIFESTA ABUSIVIDADE DA PACTUAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 5º, XXXV, DA CRFB E AO ART. 51, I, DO CDC.
> "Quando o acordo extrajudicial é, em tese, prejudicial à parte hipossuficiente em desvantagem excessiva, as portas do Judiciário não podem permanecer fechadas, sob o risco de perpetuar a desproporcionalidade entre o dano e o seu ressarcimento"

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

(STJ, REsp n. 1.183.315/ES, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 3-12-2015, DJe. 1º-12-2016).

ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CULPA POR ATRASO NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO EM RAZÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INSUBSISTÊNCIA. NÃO COMPROVAÇÃO DE HIPÓTESE DE INEVITABILIDADE OU DE IMPREVISIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO A EXONERAR A RESPONSABILIDADE CIVIL DA DEMANDADA.

DEFENDIDA A INOCORRÊNCIA DE MORA DA CONSTRUTORA. ARGUMENTOS DE PRESCINDIBILIDADE DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO ADQUIRENTE E DE CIÊNCIA DO AUTOR ACERCA DO ATRASO NA ENTREGA EM VIRTUDE DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL MEDIANTE CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS DE TERCEIROS. REJEIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO INEQUÍVOCA A RESPEITO DA PRÉVIA CIÊNCIA DA DEMORA NA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDA QUE NÃO EXIME A PRÉVIA CIENTIFICAÇÃO DO CONSUMIDOR.

"Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação". (STJ, REsp n. 1.582.318/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 12-9-2017).

PLEITO DE REDUÇÃO DO PERCENTUAL DA BASE DE CÁLCULO DOS LUCROS CESSANTES. INSUBSISTÊNCIA. FIXAÇÃO QUE SOPESOU OS CRITÉRIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. NECESSIDADE DE PRESERVAR O EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 264):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ CONHECIDO E DESPROVIDO.

INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

ALEGADA OMISSÃO EM RELAÇÃO AO PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE MINORAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES. ACOLHIMENTO. CONTRATO ANTERIOR À LEI DO DISTRATO. NECESSIDADE DE MINORAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DA VERBA REPARATÓRIA. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL EQUIVALENTE À ADOTADA NO JULGAMENTO DE DEMANDAS RELATIVAS AO MESMO EMPREENDIMENTO. ARBITRAMENTO DA INDENIZAÇÃO EM MEIO PORCENTO DO VALOR DO CONTRATO POR MÊS

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

DE ATRASO. PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE. PARCIAL PROVIMENTO DO APELO INTERPOSTO. AFASTAMENTO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. SUPRIMENTO DA LACUNA COM EFEITOS INFRINGENTES.
PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA DISCUTIDA NO RECLAMO. INSUBSISTÊNCIA. ANÁLISE EXAUSTIVA DA LEGISLAÇÃO INVOCADA DO RECURSO QUE É PRESCINDÍVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 93, IX, DA CF E DO ART. 1.025 DO CPC.
EMBARGOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE ACOLHIDOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 884 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria assegurado renda fixa de 0,5% ao mês, superior à realidade do investimento em "condo-hotel", caracterizando enriquecimento sem causa do adquirente;

b) 944 do Código Civil, já que a indenização fixada não teria observado a exata extensão do dano, impondo quantum desproporcional ao caso; e

c) 402 e 403 do Código Civil, pois os lucros cessantes em empreendimento hoteleiro seriam variáveis e dependentes do resultado da operação, não podendo ser presumidos de forma linear em 0,5%.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que os lucros cessantes devem ser fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, divergiu do entendimento do REsp 1.729.593/SP (Tema 996), que assentou a base de cálculo "com base no valor locatício de imóvel assemelhado" (fls. 272-273).

Requer o provimento do recurso para que se afaste a condenação em lucros cessantes, ou, subsidiariamente, se reduza o percentual para 0,3% ou se determine apuração em liquidação pelo valor locatício de mercado.

Contrarrazões às fls. 283-291.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos materiais, na forma de lucros cessantes, proposta em razão de atraso na entrega de imóvel, em que a parte autora pleiteou o pagamento de aluguéis mensais sobre o valor do contrato, correção monetária e juros de mora, desde o início da mora até a efetiva entrega do bem.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de aluguéis mensais de 0,8% do valor do imóvel, com correção e juros nos termos detalhados, fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem, em apelação, conheceu e negou provimento ao recurso, mantendo a condenação; em embargos de declaração, acolheu-os parcialmente para reduzir a base de cálculo dos lucros cessantes para 0,5% do valor atualizado do contrato por mês e afastar os honorários recursais, com efeitos infringentes.

I - Da alegada violação dos arts. 884 e 944, do Código Civil

A parte recorrente sustenta que a fixação dos lucros cessantes em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato supera o prejuízo efetivamente experimentado e proporciona enriquecimento sem causa ao adquirente. Defende que a indenização deveria ser reduzida para 0,3% ou apurada em liquidação de sentença, conforme o valor locatício de imóvel semelhante.

A insurgência não comporta conhecimento.

Embora os arts. 884 e 944 do Código Civil tenham sido suscitados nos embargos de declaração, o Tribunal de origem não examinou especificamente a controvérsia à luz desses dispositivos. Ademais, a recorrente não apontou, no recurso especial, violação ao art. 1.022 do CPC, providência indispensável ao

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

reconhecimento do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do mesmo diploma. Incide, portanto, a Súmula 211/STJ.

Ainda que superado esse óbice, o acórdão recorrido reduziu o percentual fixado na sentença de 0,8% para 0,5% ao mês, por considerá-lo compatível com o patamar adotado em casos semelhantes. A conclusão de que esse percentual excede a extensão do dano ou ocasiona enriquecimento sem causa exigiria a análise das circunstâncias econômicas do empreendimento e do valor locatício do imóvel, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

Nessas condições, o recurso não comporta conhecimento no ponto, seja por falta de prequestionamento, seja pela necessidade de análise do conjunto fático-probatório.

II - Da alegada violação dos arts. 402 e 403, do Código Civil

A parte recorrente sustenta que os lucros cessantes não poderiam ser fixados em percentual mensal sobre o valor do imóvel, pois, tratando-se de unidade integrante de condo-hotel, o prejuízo corresponderia ao resultado líquido da atividade hoteleira, sujeito às variações de ocupação, sazonalidade e custos operacionais. Requer, assim, o afastamento da condenação ou a apuração do efetivo lucro frustrado em liquidação de sentença.

A alegada violação também não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem consignou que o atraso na entrega privou o adquirente da fruição econômica do imóvel, sendo presumidos os lucros cessantes, e reduziu, em embargos de declaração, o percentual fixado na sentença de 0,8% para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, por considerá-lo compatível com o patamar adotado em casos semelhantes.

Essa conclusão está em consonância com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual o atraso na entrega do imóvel gera prejuízo presumido, decorrente

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

da injusta privação de seu uso, sendo admitida a fixação dos lucros cessantes em 0,5% sobre o valor do bem. Nesse sentido:

> CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM 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.º 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. **A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.**
>
> **2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, e ensejaria o enriquecimento sem causa da parte recorrida, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ**.
>
> 3. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese.
>
> 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.015.049/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023, destaquei.)

Também não há se cogitar de incompatibilidade com o Tema 970/STJ. Embora o repetitivo tenha por objeto central a possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com os lucros cessantes, a Segunda Seção, no julgamento do REsp n. 1.635.428/SC, considerou razoável para a reparação dos danos patrimoniais o percentual de 0,5% do preço do imóvel por mês de mora.

Desse modo, o percentual adotado pelo acórdão recorrido está inserido no patamar aceito pela jurisprudência do STJ.

Ademais, a conclusão de que ele não corresponde ao prejuízo experimentado e deve ser substituído pelo resultado líquido da exploração hoteleira demandaria o reexame das circunstâncias econômicas do empreendimento,

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Incide também, no ponto, a Súmula 83/STJ.

Inviável, pois, o conhecimento do recurso no ponto.

III - Divergência jurisprudencial

A divergência jurisprudencial não comporta conhecimento.

A parte recorrente não realizou o indispensável cotejo analítico, limitando-se à transcrição de ementas e à afirmação genérica de que os julgados adotariam solução distinta, sem demonstrar a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência na interpretação dos mesmos dispositivos de lei federal, em desacordo com os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Ademais, os paradigmas referentes a condo-hotéis possuem premissas particulares, relacionadas à forma de exploração do empreendimento, ao direito de posse e à existência de mora, que não coincidem com a moldura fática reconhecida no acórdão recorrido. Também não há divergência com o precedente do STJ invocado, que admite a indenização com base no valor locatício de imóvel assemelhado e não estabelece o percentual de 0,3% como parâmetro obrigatório.

Por fim, a incidência da Súmula 7/STJ no exame da controvérsia pela alínea *a* igualmente inviabiliza o conhecimento do recurso pela alínea *c*, pois impede a aferição da necessária similitude fático-jurídica entre os julgados confrontados.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro em 2% 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.

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

É o voto.

Documento eletrônico VDA59225400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/08/2026 14:33:33
Código de Controle do Documento: 4c6fb985-8892-48a4-a4a2-f36c6957ea80

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.253.500 / SC

Número Registro: 2026/0176628-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50032215520238240033

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

AGRAVANTE	: RIVIERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: CELSO ALMEIDA DA SILVA - SC023796
	CÁSSIA CRISTINA DA SILVA - SC023809
	MAIKO ROBERTO MAIER - SC031939
	KIM AUGUSTO ZANONI - SC036370
	PEDRO HENRIQUE ALMEIDA DA SILVA - SC040495
AGRAVADO	: MARIO PRETO NETO
ADVOGADOS	: VALDIR DE ANDRADE - SC007214
	MARINES BARUFFI DE ANDRADE - SC022850
	ANDRE LUIS BARUFFI DE ANDRADE - SC053562
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - 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 negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59618735 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 02:32:29
Código de Controle do Documento: aff211eb-86c6-455a-b4f1-5569906afa1f

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 VDA59618735 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 02:32:29
Código de Controle do Documento: aff211eb-86c6-455a-b4f1-5569906afa1f