SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2293213 - SP (2026/0367098-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	HM ENGENHARIA E CONSTRUCOES S/A
ADVOGADO	:	BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
RECORRIDO	:	W DE O
ADVOGADO	:	MARCOS DO ROSARIO JUNIOR - SP411464

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONSTRUTORA E INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INVASÃO DE TERRENOS ADJACENTES. CONHECIMENTO ANTERIOR À CONTRATAÇÃO. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC. SUBSTITUIÇÃO APÓS O PRAZO DE ENTREGA. TEMA 996/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. CUMULAÇÃO COM MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. TEMA 970/STJ. JUROS DE OBRA. RESSARCIMENTO. LEGITIMIDADE DAS FORNECEDORAS. NATUREZA INDENIZATÓRIA. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A construtora e a incorporadora que participam diretamente do empreendimento integram a cadeia de fornecimento e respondem solidariamente pelos danos causados ao adquirente, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

2. A alteração da conclusão do Tribunal de origem de que a invasão dos terrenos adjacentes era anterior à contratação, conhecida pelas fornecedoras e incapaz de caracterizar caso fortuito ou força maior demandaria o reexame de fatos, provas e cláusula contratual, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, faz cessar a incidência de indexador setorial representativo dos custos da construção civil. Aplicação do Tema 996 do STJ.

4. O atraso injustificado na entrega do imóvel gera prejuízo material presumido, decorrente da privação de seu uso, e enseja o pagamento de lucros cessantes independentemente da comprovação de que o adquirente pretendia alugá-lo.

5. A ausência de equivalência entre a multa moratória e o valor locativo do imóvel não autoriza, por si só, sua cumulação com os lucros cessantes. Reconhecido que estes, fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, proporcionam a

Documento eletrônico VDA61054595 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:17
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 47a70ab4-7bd9-4303-92b2-3cc23c4686b6

reparação integral do prejuízo, deve ser afastada a multa moratória, a fim de evitar dupla indenização pelo mesmo inadimplemento. Aplicação do Tema 970 do STJ.
6. As fornecedoras possuem legitimidade para responder pelo ressarcimento dos juros de obra pagos após o término do prazo de entrega, pois a pretensão possui natureza indenizatória e decorre do atraso na conclusão do empreendimento, ainda que os encargos tenham sido cobrados pela instituição financeira.
7. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias de que o adquirente comprovou o pagamento dos juros de obra exigiria novo exame dos documentos juntados aos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
8. Recurso especial a que se dá parcial provimento.

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA61054595 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:17
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 47a70ab4-7bd9-4303-92b2-3cc23c4686b6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2293213 - SP (2026/0367098-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	HM ENGENHARIA E CONSTRUCOES S/A
ADVOGADO	:	BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
RECORRIDO	:	W DE O
ADVOGADO	:	MARCOS DO ROSARIO JUNIOR - SP411464

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONSTRUTORA E INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INVASÃO DE TERRENOS ADJACENTES. CONHECIMENTO ANTERIOR À CONTRATAÇÃO. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC. SUBSTITUIÇÃO APÓS O PRAZO DE ENTREGA. TEMA 996/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. CUMULAÇÃO COM MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. TEMA 970/STJ. JUROS DE OBRA. RESSARCIMENTO. LEGITIMIDADE DAS FORNECEDORAS. NATUREZA INDENIZATÓRIA. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A construtora e a incorporadora que participam diretamente do empreendimento integram a cadeia de fornecimento e respondem solidariamente pelos danos causados ao adquirente, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

2. A alteração da conclusão do Tribunal de origem de que a invasão dos terrenos adjacentes era anterior à contratação, conhecida pelas fornecedoras e incapaz de caracterizar caso fortuito ou força maior demandaria o reexame de fatos, provas e cláusula contratual, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, faz cessar a incidência de indexador setorial representativo dos custos da construção civil. Aplicação do Tema 996 do STJ.

4. O atraso injustificado na entrega do imóvel gera prejuízo material presumido, decorrente da privação de seu uso, e enseja o pagamento de lucros cessantes independentemente da comprovação de que o adquirente pretendia alugá-lo.

5. A ausência de equivalência entre a multa moratória e o valor locativo do imóvel não autoriza, por si só, sua cumulação com os lucros cessantes. Reconhecido que estes, fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, proporcionam a

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

reparação integral do prejuízo, deve ser afastada a multa moratória, a fim de evitar dupla indenização pelo mesmo inadimplemento. Aplicação do Tema 970 do STJ.
6. As fornecedoras possuem legitimidade para responder pelo ressarcimento dos juros de obra pagos após o término do prazo de entrega, pois a pretensão possui natureza indenizatória e decorre do atraso na conclusão do empreendimento, ainda que os encargos tenham sido cobrados pela instituição financeira.
7. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias de que o adquirente comprovou o pagamento dos juros de obra exigiria novo exame dos documentos juntados aos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
8. Recurso especial a que se dá parcial provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por H. E. I. LTDA. e H. E. C. S.A., com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), que, nos autos de ação indenizatória decorrente de atraso na entrega de imóvel, deu parcial provimento à sua apelação, nos termos da seguinte ementa:

> COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA VENDEDORA E DA INCORPORADORA. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E JUROS DE OBRA. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO. CUMULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL. TEMAS 996/STJ E 970/STJ. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. TEMA 938/STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
> 1. Cuida-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação indenizatória por atraso na entrega de imóvel.
> 2. As questões em discussão são: legitimidade das rés para responderem à demanda; responsabilidade e danos pelo atraso na entrega do imóvel; possibilidade de cumulação de indenização por lucros cessantes com multa moratória; cabimento da restituição da comissão de corretagem; e a ocorrência de dano moral.
> 3. Ambas as rés figuram no contrato e, por integrarem a cadeia de fornecimento, são solidariamente responsáveis pelos danos causados ao consumidor, conforme o art. 7º, par. único, do CDC.
> 4. Não houve caso fortuito ou força maior que configure excludente de responsabilidade.
> 5. Devidos o pagamento de lucros cessantes, o ressarcimento pelos juros de evolução de obra e a substituição do índice de correção monetária (Tema 996/STJ).
> 6. Admite-se a cumulação de lucros cessantes com multa moratória se não existir equivalência entre as verbas (Tema 970/STJ).
> 7. Os lucros cessantes são fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado por mês de atraso.
> 8. Afasta-se a indenização por dano moral, uma vez não comprovada extraordinária lesão à honra ou violação da dignidade humana.
> 9. Indevida a devolução da comissão de corretagem, não se tratando de rescisão contratual e sendo válida a previsão de pagamento a terceiros por serviços prestados (Tema 938/STJ).
> 10. Recurso parcialmente provido.

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

Nas razões do recurso especial, alegam as recorrentes, ora agravantes, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 393, 399, 402, 408 e 421, *caput* e parágrafo único, do Código Civil; 28, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor; e 373, I, e 485, VI, do Código de Processo Civil.

Quanto à suposta ofensa ao art. 28, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, sustentam que o reconhecimento da existência de grupo econômico não autoriza a responsabilização direta e imediata da H. E. C. S.A., pois o contrato foi celebrado exclusivamente entre o recorrido e a H. E. I. LTDA.

Alegam que a responsabilidade da H. E. seria, quando muito, subsidiária, condicionada à prévia excussão dos bens da devedora principal. Requerem, assim, sua exclusão do polo passivo ou, subsidiariamente, a observância do benefício de ordem e da autonomia patrimonial das sociedades.

No tocante aos arts. 393, 399 e 421, *caput* e parágrafo único, do Código Civil, argumentam que o atraso na entrega do empreendimento decorreu de caso fortuito ou força maior, consistente na invasão de imóveis situados nas proximidades da obra, circunstância que teria impedido a execução dos serviços de drenagem.

Afirmam que o contrato previa expressamente a suspensão do prazo de entrega em caso de ocorrência de eventos dessa natureza e que as chaves foram entregues em 24/4/2025. Defendem, por isso, a inexistência de mora imputável às recorrentes e a impossibilidade de sua condenação pelas consequências do atraso.

Sustentam, ainda, que a substituição do INCC pelo IGP-M viola o art. 421 do Código Civil, uma vez que o primeiro índice foi expressamente estipulado no contrato. Aduzem que a alteração desconsidera a liberdade contratual, o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão dos contratos privados.

Quanto ao art. 402 do Código Civil, alegam que os lucros cessantes não poderiam ter sido presumidos, pois o recorrido não demonstrou que pretendia alugar o imóvel nem comprovou a perda concreta de rendimentos em decorrência do atraso.

Argumentam, também, que a cumulação dos lucros cessantes com a multa moratória configura dupla reparação pelo mesmo fato. Asseveram que ambas as parcelas se destinam a compensar os prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel e que o acórdão recorrido contrariou a orientação firmada pelo STJ no Tema 970.

Acrescentam que os valores cobrados a título de juros de obra foram pagos diretamente à Caixa Econômica Federal, no âmbito de contrato de financiamento do qual não participaram. Apontam, por essa razão, violação ao art. 485, VI, do Código de Processo Civil e defendem sua ilegitimidade para responder pela restituição desses valores.

Afirmam, por fim, que o recorrido não comprovou o efetivo pagamento dos juros de obra, motivo pelo qual a condenação também teria violado o art. 373, I, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

As recorrentes apontam divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de substituição do índice de correção monetária expressamente previsto no contrato. Indicam como paradigma acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul na Apelação Cível n. 70078647070, da Décima Sétima Câmara Cível, de relatoria do Desembargador Gelson Rolim Stocker, julgado em 25/10/2018, no qual se reconheceu a validade da utilização do INCC prevista em contrato de promessa de compra e venda.

Requerem o provimento do recurso especial para que sejam julgados improcedentes os pedidos formulados na inicial. Subsidiariamente, pleiteiam o afastamento da substituição do índice de correção monetária, da restituição dos juros de obra e da cumulação entre lucros cessantes e multa moratória.

Às fls. 833/839, as recorrentes formularam pedido de tutela provisória para atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial, com a suspensão do Cumprimento Provisório de Sentença n. 0006848-56.2025.8.26.0477 até o julgamento do recurso.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 819/823.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de indenização por perdas e danos cumulada com indenização por danos morais ajuizada por W. O. contra H. E. I. LTDA. e H. E. C. S.A., visando à reparação dos prejuízos decorrentes do atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida na planta.

Narra o autor que, em 11/10/2021, adquiriu a unidade condominial D76 do empreendimento HM Brisa do Mar 7, pelo valor de R$ 155.376,80 (cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e setenta e seis reais e oitenta centavos). Afirma que a entrega do imóvel estava prevista para outubro de 2022 e que o prazo de tolerância de 180 dias encerrou-se em abril de 2023.

Relata que as rés adiaram sucessivamente a conclusão da obra, sob a justificativa de que invasões em terrenos adjacentes teriam impedido a execução dos serviços de drenagem. Sustenta que esses fatos eram anteriores à celebração do contrato e já eram objeto de ação de reintegração de posse ajuizada em 2021, razão pela qual não caracterizariam caso fortuito ou força maior.

Diante disso, requereu a condenação das rés ao pagamento da multa moratória prevista no contrato, de lucros cessantes equivalentes a 1% do valor contratual por mês de atraso, dos valores cobrados a título de juros de obra e de indenização por danos morais. Pleiteou, ainda, a substituição do INCC pelo IGP-M a partir de abril de 2023 e a restituição da comissão de corretagem.

O Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande julgou procedentes os pedidos para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da multa moratória de 1% sobre os valores pagos pelo autor; de lucros cessantes correspondentes a 1% do valor

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

do contrato por mês de atraso; dos juros de obra cobrados a partir de abril de 2023; de indenização por danos morais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais); e da quantia de R$ 6.153,20 (seis mil, cento e cinquenta e três reais e vinte centavos), referente à comissão de corretagem. Determinou, também, a substituição do INCC pelo IGP-M a partir de abril de 2023.

A sentença considerou que ambas as rés integraram a relação contratual e a cadeia de fornecimento, respondendo solidariamente pelos danos causados ao consumidor. Entendeu, ainda, que as invasões nas áreas adjacentes ao empreendimento já eram conhecidas pelas rés antes da celebração do contrato e, portanto, não caracterizavam caso fortuito ou força maior.

O Tribunal de origem, por sua vez, deu parcial provimento à apelação das rés para reduzir os lucros cessantes para 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso e afastar as condenações ao pagamento de indenização por danos morais e à restituição da comissão de corretagem.

O TJSP concluiu que ambas as sociedades eram partes legítimas, pois figuraram no contrato e integraram a cadeia de fornecimento. Considerou que a invasão dos terrenos vizinhos não constituía fortuito externo, porque já era conhecida pelas rés antes da contratação, e manteve as condenações relativas aos lucros cessantes, aos juros de obra e à substituição do índice de correção monetária.

Entendeu, também, que os lucros cessantes deveriam corresponder a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso e poderiam ser cumulados com a multa moratória, pois esta incidia sobre o total das prestações pagas pelo comprador e não apresentava equivalência econômica com o valor locativo do imóvel.

A propósito, confira-se a fundamentação do acórdão recorrido:

> Diante do atraso da obra prevista no contrato imobiliário firmado pelas partes, cuja conclusão foi prometida para abril de 2023, já considerando o prazo de tolerância de 180 dias, busca o autor apelado a condenação da ré apelante ao pagamento de multa contratual moratória; à indenização por lucros cessantes correspondentes a 1% do valor do contrato por mês, desde abril de 2023 até a efetiva entrega do imóvel; ao ressarcimento dos valores pagos a título de juros de obra; à substituição do índice de correção monetária contratual a partir de abril de 2023; à indenização por dano moral; e à devolução da comissão de corretagem.
>
> A sentença acolheu os pedidos e as rés apelaram (fls. 695/712), repisando em essência os argumentos lançados na contestação, no sentido de que a H. E. C. LTDA. não ostenta legitimidade para responder à demanda, já que o contrato foi celebrado apenas com a H. E. I. LTDA, sendo ambas ilegítimas, outrossim, para responderem ao pedido de restituição dos juros de obra, uma vez cobrados pela instituição financeira sem ingerência das construtoras. Afirmam que não houve descumprimento da obrigação e o atraso deu- se por força de invencível invasão de terceiros a áreas vizinhas ao local da obra. Dizem ser incabível a cumulação de indenização por lucros cessantes com multa moratória e substituição dos índices de correção livremente contratados. Defende a licitude da cobrança da comissão de

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

corretagem, já paga a terceiros por serviços prestados. Por fim, negam a ocorrência de dano moral em decorrência do atraso da obra, postulando, subsidiariamente, a redução do valor arbitrado. Ainda de forma subsidiária, requerem que o termo final do cálculo dos valores seja a data da entrega das chaves (24.4.2025).

De acordo com o contrato firmado pelas partes e pelo agente financeiro, a corré H. E. C. S. A. figura como “construtora/fiadora”, juntamente com a H. E. I. Ltda, esta intitulada “Alienante/Vendedor/Incorporador e Fiadora (fls. 80).

Não dispõe o consumidor de condições imediatas de saber qual a exata participação de cada uma das empresas no empreendimento. Bem por isso, a incorporadora e a construtora, assim como todos os demais partícipes da cadeia de fornecimento, são solidariamente responsáveis pelos danos causados ao consumidor, como dispõe o art. 7º, par. único, do CDC.

Ambas as rés são partes legitimas no polo passivo da ação, pois.

Incontroverso, outrossim, que o imóvel foi entregue após a data final prevista no instrumento de promessa, pelo que incide a responsabilidade das fornecedoras pelas perdas e danos decorrentes do atraso verificado.

Apenas o fortuito externo, aquele que não guarda relação com a atividade do fornecedor, é excludente de responsabilidade. Outra não foi a razão para que o Tribunal de Justiça de São Paulo consolidasse a sua jurisprudência a respeito, através da Súmula 161: “Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “*res inter alios acta*” em relação ao compromissário adquirente”.

No caso, como asseverado na sentença com base nos documentos extraídos dos autos do processo nº 1009107-46.2021.8.26.0477 (fls. 227/240), a alegada invasão já era de conhecimento das rés antes mesmo da celebração do contrato com o autor, tanto que já existia ação de reintegração de posse ajuizada em 2021. Assim, não se configura hipótese qualificada de fortuito ou força maior.

Devidos pelas apelantes, portanto, o pagamento de lucros cessantes, o ressarcimento pelos juros de evolução de obra e a substituição do índice de correção monetária.

A sentença, nesses pontos, está absolutamente alinhada com as teses firmadas nesta Corte, especialmente no âmbito do Incidente de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000, e no STJ, em julgamento de Recurso Especial submetido ao regime dos repetitivos (Tema 996):

(...)

Não cuidou a parte apelante de demonstrar o "*distinguishing*" que pudesse justificar a desconsideração das referidas teses no caso concreto.

Lembro que relativamente aos juros de obra a pretensão é de caráter indenizatório, pelo gasto indevido, não se confundindo com repetição de indébito. Por isso,

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

despicienda a alegação de ilegitimidade das construtoras para responderem pelo ressarcimento.

Contudo, os lucros cessantes, conforme a jurisprudência majoritária desta Corte, devem ser arbitrados com base em locativo mensal estimado em 0,5% do valor contrato atualizado, percentual iterativamente adotado também nesta Câmara e mais adequado à realidade do mercado de locações. Nesse sentido: Apelação Cível 1018399-50.2024.8.26.0477; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/10/2025.

Excessivo, nesse aspecto, o montante fixado na sentença, correspondente a 1% do valor contrato.

Admite-se, todavia, a cumulação dessa verba com a multa moratória, caso não haja equivalência entre elas. Essa a conclusão que se extrai da tese firmada no julgamento do Tema 970/STJ: "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". Na hipótese em tela, a multa contratual corresponde a 1% do total das prestações pagas pelo comprador, muito inferior ao valor do imóvel, pelo que lícita a cobrança além dos lucros cessantes, não se vislumbrando "*bis in idem*".

Por outro lado, embora configurada a mora da promitente vendedora, não se comprovou situação de extraordinária angústia ou humilhação, apta a gerar o dano moral indenizável.

Irresignada, a recorrente, ora agravante, interpôs recurso especial alegando que o acórdão recorrido violou os arts. 393, 399, 402, 408 e 421, *caput* e parágrafo único, do Código Civil; 28, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor; e 373, I, e 485, VI, do Código de Processo Civil.

No mérito da controvérsia, entendo que o recurso merece parcial provimento. Vejamos.

Quanto à suposta violação ao art. 28, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, não assiste razão às recorrentes.

O Tribunal de origem não reconheceu a responsabilidade da H. E. C. S.A. pelo simples fato de ela integrar o mesmo grupo econômico da H. E. I. Ltda. Conforme expressamente consignado no acórdão recorrido, ambas participaram diretamente da relação jurídica: a H. E. C. S.A. figurou no instrumento contratual como construtora e fiadora, enquanto a H. E. I. Ltda. foi qualificada como alienante, vendedora, incorporadora e fiadora.

A responsabilidade da H. E. C. S.A., portanto, não decorre apenas de eventual vínculo societário entre as empresas, mas de sua atuação direta na construção do empreendimento e de sua participação na cadeia de fornecimento. As funções assumidas pelas sociedades evidenciam que ambas concorreram para a

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

colocação do imóvel no mercado de consumo e possuíam atribuições relacionadas à execução do empreendimento.

Incide, assim, a regra do art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, segundo a qual todos os fornecedores que concorrem para a produção do dano respondem solidariamente perante o consumidor. A distribuição interna das atribuições entre a incorporadora, a vendedora e a construtora não pode ser oposta ao adquirente para limitar sua proteção ou impor-lhe o ônus de identificar qual sociedade deu causa ao inadimplemento.

Não há que se falar, por conseguinte, em responsabilidade meramente subsidiária nem em necessidade de prévia excussão do patrimônio da H. E. I. Ltda., pois a H. E. C. S.A. responde diretamente pelos danos relacionados ao atraso na conclusão do empreendimento, em razão de sua própria condição de fornecedora e de construtora.

Quanto à alegada violação aos arts. 393, 399 e 421, *caput* e parágrafo único, do Código Civil, as recorrentes sustentam que a invasão dos terrenos adjacentes constituiu caso fortuito ou força maior e justificou a suspensão do prazo de entrega do empreendimento.

O Tribunal de origem, com fundamento nos documentos juntados aos autos, concluiu que as invasões já eram conhecidas pelas recorrentes antes da celebração do contrato com o recorrido, tanto que havia ação de reintegração de posse ajuizada desde 2021. Assentou, por essa razão, que o fato invocado não apresentava os requisitos de imprevisibilidade e inevitabilidade necessários à caracterização do caso fortuito ou da força maior.

A circunstância preexistente e conhecida pelas fornecedoras deveria ter sido considerada na elaboração do cronograma da obra e na definição do prazo oferecido aos adquirentes. Não se caracteriza fortuito externo quando o evento alegado já integrava o cenário conhecido pelas sociedades no momento da contratação e estava diretamente relacionado às condições necessárias à execução do empreendimento.

A modificação dessa conclusão demandaria novo exame dos documentos relativos às invasões, à ação de reintegração de posse, ao conhecimento prévio das recorrentes e à influência desses fatos sobre a execução das obras de drenagem, providência incompatível com a via especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

A pretensão de conferir à cláusula contratual alcance suficiente para suspender o prazo de entrega diante das circunstâncias reconhecidas pelas instâncias ordinárias também exigiria nova interpretação do contrato, encontrando óbice na Súmula 5 do STJ.

Mantém-se, portanto, a conclusão de que o atraso não decorreu de fortuito externo capaz de excluir a responsabilidade das recorrentes.

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

Também não prospera a alegação de violação ao art. 421 do Código Civil, fundada na impossibilidade de substituição do INCC por índice geral de correção monetária.

No julgamento do Tema 996, a Segunda Seção do STJ firmou a orientação de que o descumprimento do prazo de entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, faz cessar a incidência da correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial representativo dos custos da construção civil. Nessa hipótese, o índice setorial deve ser substituído pelo IPCA, salvo se este for mais gravoso ao consumidor.

Neste sentido:

> RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.
> 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:
> 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.
> 1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.
> 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.
> 1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.
> 2. Recursos especiais desprovidos.
> (REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

No caso, as instâncias ordinárias reconheceram que o prazo final para a entrega do imóvel encerrou-se em abril de 2023 e que as chaves somente foram disponibilizadas em 24/4/2025. A partir dessas premissas, foi afastada a incidência do

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

INCC durante o período de mora das fornecedoras, solução que, quanto à impossibilidade de manutenção do indexador setorial, está em conformidade com o Tema 996 do STJ.

A previsão contratual do INCC não assegura sua incidência após o encerramento do prazo de construção, porque esse índice se destina a refletir a variação dos custos da obra. A continuidade de sua aplicação durante o período de atraso imputável às fornecedoras transferiria ao adquirente os efeitos econômicos da mora.

As recorrentes limitam-se a defender a preservação do INCC com fundamento na liberdade contratual, sem demonstrar que o índice geral adotado pelas instâncias ordinárias seria mais gravoso ao consumidor e sem postular sua substituição pelo IPCA. Não se verifica, portanto, a alegada violação ao art. 421 do Código Civil.

Quanto à alegada violação ao art. 402 do Código Civil, ao argumento de que os lucros cessantes dependeriam da comprovação de que o recorrido pretendia alugar o imóvel ou obter rendimentos com sua utilização, o pedido também não merece acolhimento.

A jurisprudência do STJ reconhece que o atraso injustificado na entrega de imóvel adquirido na planta gera prejuízo material presumido, decorrente da privação do uso do bem. A indenização não pressupõe que o adquirente demonstre a intenção de explorar economicamente o imóvel, pois o dano consiste na indisponibilidade do próprio bem durante o período de mora, seja para moradia, seja para locação ou qualquer outra utilização legítima.

Essa orientação foi consolidada no Tema 996, segundo o qual o descumprimento do prazo de entrega, incluído o período de tolerância, enseja o pagamento de indenização na forma de aluguel mensal, com base no valor locativo de imóvel semelhante, até a disponibilização da posse direta ao adquirente.

O acórdão recorrido, ao manter os lucros cessantes e fixá-los em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, decidiu em conformidade com a orientação desta Corte. Não era necessária, portanto, a comprovação de proposta concreta de locação ou da intenção do recorrido de auferir renda com o imóvel.

A propósito:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA N .º 5 6 8 D STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. ART. 85, § 11, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA PENA

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ E DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
[...]
2. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.
3. 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 568 do STJ.
[...]
7. Agravo interno não provido. (AgInt no AR Esp n. 2.137.775/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, D Je de 15/3/2023).

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. AUSÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO.
1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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.
2. A circunstância do atraso na entrega de imóvel edificado, em si mesma, enseja dano material a título de aluguel ou lucros cessantes, em valores mensais que vão se acumulando ao longo de meses e anos até a disponibilização da unidade contratada. Já a indenização por dano moral depende da ocorrência de agravo a direitos da personalidade, de ordem moral, existencial, ser demonstrado a partir de circunstâncias peculiares do caso concreto, o que não se verificou na hipótese dos autos.
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.029.890/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 11/10/2024).

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA CONDENAÇÃO NOS TERMOS DO CONTRATO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador. Precedente.
2. Havendo cláusula contratual expressa, a correção monetária e os juros a serem utilizados para atualizar o valor da condenação imposta em virtude do descumprimento de contrato de compra e venda de imóvel devem observar os termos do referido contrato, não incidindo, no caso, o art. 406 do CC.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

(AgInt no AREsp n. 1.205.804/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 24/11/2023).

Note-se que, ao assim decidir, o Tribunal de origem permaneceu em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

Quanto à alegada impossibilidade de cumulação da multa moratória com os lucros cessantes, assiste razão às recorrentes.

No julgamento do Tema 970, o STJ estabeleceu que a cláusula penal moratória possui a finalidade de indenizar o credor pelo cumprimento tardio da obrigação e, quando fixada em valor equivalente ao locativo, afasta sua cumulação com os lucros cessantes.

A ausência de equivalência entre o valor da cláusula penal e o valor locativo do imóvel não conduz, por si só, à possibilidade de cumulação. A solução deve considerar a finalidade das parcelas e a extensão do dano efetivamente reparado, a fim de evitar que duas condenações fundadas na mesma mora proporcionem indenização superior ao prejuízo suportado pelo adquirente.

No caso, a multa moratória corresponde a 1% do valor principal pago pelo comprador para cada mês de atraso, enquanto os lucros cessantes foram fixados em 0,5% do valor atualizado do contrato, também por mês de atraso. Ambas as parcelas decorrem do descumprimento do prazo de entrega e se destinam a reparar os efeitos patrimoniais da privação do uso do imóvel.

O Tribunal de origem reconheceu que o percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato corresponde ao valor locativo mensal e se mostra adequado à realidade do mercado. A indenização por lucros cessantes, portanto, já proporciona a reparação integral do prejuízo decorrente da indisponibilidade do imóvel.

A circunstância de a multa contratual apresentar valor inferior ao locativo não justifica sua soma aos lucros cessantes. Em tal situação, deve prevalecer a parcela capaz de reparar adequadamente o dano, e não a cumulação de duas condenações com idêntico fundamento fático e finalidade indenizatória.

A manutenção simultânea das parcelas implicaria reparação superior à extensão do dano reconhecido pelas próprias instâncias ordinárias. Impõe-se, assim, o afastamento da multa moratória, preservada a condenação ao pagamento dos lucros cessantes no percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso.

Quanto à suposta violação aos arts. 373, inciso I, e 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, as recorrentes sustentam que não possuem legitimidade para responder pelo ressarcimento dos juros de obra, pois os valores foram cobrados e recebidos diretamente pela Caixa Econômica Federal. Alegam, ainda, que o recorrido não comprovou o efetivo pagamento desses encargos.

As alegações não merecem acolhimento.

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

No julgamento do Tema 996, a Segunda Seção do STJ firmou a orientação de que é ilícita a cobrança do adquirente de juros de obra ou de outro encargo equivalente após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves, incluído o período de tolerância.

No caso, as instâncias ordinárias reconheceram que o prazo final para a entrega do imóvel encerrou-se em abril de 2023 e que os juros de obra continuaram sendo exigidos do recorrido depois desse marco. A condenação ao ressarcimento dos valores pagos durante o período de atraso está, portanto, em consonância com a orientação firmada por esta Corte.

Neste sentido:

> CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE FINANCIAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. JUROS DE OBRA. DANOS MORAIS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
> 1. Em promessa de compra e venda de imóvel em construção no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, é ilícita a cobrança de "juros de obra" após o prazo contratual para entrega das chaves, incluída a tolerância, impondo-se a restituição dos valores pagos no período de mora.
> 2. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, afasta a incidência de indexador setorial (INCC) sobre o saldo devedor, devendo ser substituído pelo IPCA, com devolução ao consumidor das diferenças cobradas a maior.
> 3. O atraso expressivo na entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, especialmente destinado à moradia e agravado por encargos indevidos no período de mora, configura dano moral indenizável, não se limitando a mero inadimplemento contratual.
> 4. Recurso especial parcialmente provido.
> (REsp n. 2.196.588/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 22/5/2026).

A circunstância de os encargos terem sido cobrados e recebidos pela Caixa Econômica Federal não afasta a legitimidade das recorrentes. A pretensão deduzida não possui natureza de repetição de indébito fundada na irregularidade do contrato de financiamento, mas caráter indenizatório, por estar relacionada ao prejuízo decorrente da demora imputável às fornecedoras na conclusão e entrega do empreendimento.

O prolongamento da fase de construção, causado pelo atraso das recorrentes, impediu o início da amortização regular do financiamento e submeteu o adquirente à continuidade do pagamento dos encargos de evolução da obra. A responsabilidade atribuída às recorrentes decorre, assim, do vínculo causal entre sua mora e o prejuízo suportado pelo consumidor, e não do recebimento direto das respectivas parcelas.

A sentença também registrou que a cláusula 5.3 do contrato de financiamento previa a exoneração do adquirente dos encargos mensais na hipótese de

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

atraso superior a seis meses, atribuindo à construtora e à incorporadora a responsabilidade pelo pagamento desses valores. Não se verifica, portanto, a alegada ilegitimidade passiva.

No que se refere à prova do pagamento, o Juízo de primeiro grau consignou expressamente que o recorrido comprovou o desembolso dos juros de obra, no valor de R$ 10.497,70 (dez mil, quatrocentos e noventa e sete reais e setenta centavos) até junho de 2024, mediante os documentos de fls. 199/202. Essa conclusão foi mantida pelo Tribunal de origem.

A alteração desse entendimento, para reconhecer a inexistência ou a insuficiência da prova dos pagamentos, exigiria novo exame dos documentos juntados aos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

Desse modo, não há que se falar em violação ao art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as instâncias ordinárias reconheceram que o recorrido se desincumbiu do ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito.

Por fim, fica prejudicado o pedido de tutela provisória formulado às fls. 833/839, destinado à atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial até o seu julgamento, diante da apreciação do mérito nesta oportunidade.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial apenas para afastar a condenação ao pagamento da multa moratória, mantida a condenação ao pagamento dos lucros cessantes.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60734137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 0f5b8dfa-d5d5-4e03-89cb-1b38b04e0019

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.293.213 / SP

Número Registro: 2026/0367098-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10113098820248260477

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: HM 39 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	: HM ENGENHARIA E CONSTRUCOES S/A
ADVOGADO	: BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
RECORRIDO	: W DE O
ADVOGADO	: MARCOS DO ROSARIO JUNIOR - SP411464

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:40:54
Código de Controle do Documento: 1026c4bd-8627-4dd1-b5f6-cc0ee21e12ca