SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2050302 - RO (2023/0030238-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| RECORRENTE | : | ROBERTO LUIZ DAS DORES |
| ADVOGADOS | : | WALTER GUSTAVO DA SILVA LEMOS - RO000655A<br>NORMANDO PEREIRA CASTELO - RO000655<br>RENATA FABRIS PINTO - RO003126<br>FELIPE GURJÃO SILVEIRA - RO005320<br>HERMES FRUTUOSO PRESTES CAVASIN SANTANA JUNIOR - RO006621 |
| RECORRIDO | : | DIRECIONAL TSC JAMARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451<br>ALEX JESUS AUGUSTO FILHO - SP314946<br>RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - RO005536<br>RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123<br>JOAO PAULO DA SILVA SANTOS - DF060471<br>RITA DE CÁSSIA ANCELMO BUENO - SP360597 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. COISA JULGADA. MATÉRIA DE MÉRITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. OMISSÃO QUANTO À VIOLAÇÃO DA AUTORIDADE DA COISA JULGADA E DA PRECLUSÃO *PRO IUDICATO*. NECESSIDADE DE ENFRENTAMENTO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SANEAMENTO DO VÍCIO. PREJUDICADAS AS DEMAIS QUESTÕES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

**Documento eletrônico VDA52606944 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:55**
**Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 2066fabb-5431-4e3c-b81c-c55f99e244b0**

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que, em embargos de declaração do acórdão integrativo, manteve a decisão interlocutória de primeiro grau que alterou o termo final dos lucros cessantes, fixando-o na data do depósito das chaves em juízo.

Configura-se a negativa de prestação jurisdicional quando a Corte de origem se omite no enfrentamento de teses jurídicas relevantes e aptas a infirmar a conclusão do julgado, notadamente aquelas que versam sobre a estabilidade das decisões anteriores, como a coisa julgada e a preclusão em que amparado o título executivo.

2. No caso concreto, o Tribunal estadual, embora provocado reiteradamente por meio de embargos de declaração, deixou de analisar a ofensa aos arts. 502, 503, 505 e 507 do CPC, notadamente a autoridade de decisões anteriores que, na fase de conhecimento e em agravo de instrumento, já haviam afastado a suficiência do mero depósito das chaves para configurar o termo ad quem dos lucros cessantes.

3. O conhecimento direto do mérito nesta Corte Superior é inviável, em face da vedação à supressão de instância e da exigência do prequestionamento (Súmula 211/STJ), sendo imperioso o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que as omissões sejam sanadas.

4. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal estadual a fim de sanar a omissão relativa a alegada ofensa a coisa julgada e a preclusão.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA52606944 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 25/11/2025 17:04:55**
**Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 2066fabb-5431-4e3c-b81c-c55f99e244b0**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2050302 - RO (2023/0030238-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| RECORRENTE | : | ROBERTO LUIZ DAS DORES |
| ADVOGADOS | : | WALTER GUSTAVO DA SILVA LEMOS - RO000655A<br>NORMANDO PEREIRA CASTELO - RO000655<br>RENATA FABRIS PINTO - RO003126<br>FELIPE GURJÃO SILVEIRA - RO005320<br>HERMES FRUTUOSO PRESTES CAVASIN SANTANA JUNIOR - RO006621 |
| RECORRIDO | : | DIRECIONAL TSC JAMARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451<br>ALEX JESUS AUGUSTO FILHO - SP314946<br>RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - RO005536<br>RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123<br>JOAO PAULO DA SILVA SANTOS - DF060471<br>RITA DE CASSIA ANCELMO BUENO - SP360597 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. COISA JULGADA. MATÉRIA DE MÉRITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. OMISSÃO QUANTO À VIOLAÇÃO DA AUTORIDADE DA COISA JULGADA E DA PRECLUSÃO *PRO IUDICATO*. NECESSIDADE DE ENFRENTAMENTO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SANEAMENTO DO VÍCIO. PREJUDICADAS AS DEMAIS QUESTÕES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

**Documento eletrônico VDA52406189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:38:50**
**Código de Controle do Documento: 59715c40-095c-4c0e-b7db-95aeaf761914**

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que, em embargos de declaração do acórdão integrativo, manteve a decisão interlocutória de primeiro grau que alterou o termo final dos lucros cessantes, fixando-o na data do depósito das chaves em juízo.
Configura-se a negativa de prestação jurisdicional quando a Corte de origem se omite no enfrentamento de teses jurídicas relevantes e aptas a infirmar a conclusão do julgado, notadamente aquelas que versam sobre a estabilidade das decisões anteriores, como a coisa julgada e a preclusão em que amparado o título executivo.
2. No caso concreto, o Tribunal estadual, embora provocado reiteradamente por meio de embargos de declaração, deixou de analisar a ofensa aos arts. 502, 503, 505 e 507 do CPC, notadamente a autoridade de decisões anteriores que, na fase de conhecimento e em agravo de instrumento, já haviam afastado a suficiência do mero depósito das chaves para configurar o termo ad quem dos lucros cessantes.
3. O conhecimento direto do mérito nesta Corte Superior é inviável, em face da vedação à supressão de instância e da exigência do prequestionamento (Súmula 211/STJ), sendo imperioso o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que as omissões sejam sanadas.
4. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal estadual a fim de sanar a omissão relativa a alegada ofensa a coisa julgada e a preclusão.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ROBERO LUIZ DAS DORES (ROBERTO) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, assim ementado:

> *Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Lucros cessantes. Termo final. Coisa julgada. Depósito das chaves em juízo. Termo ad quem. Impossibilidade. Taxa condominial. IPTU. Efetiva entrega do bem imóvel. Recurso provido. 1. A sentença exequenda estabeleceu como termo final do ressarcimento de lucros cessantes a efetiva entrega do imóvel. 2. O simples depósito das chaves em juízo não pode ser considerado como termo ad quem para incidência dos lucros cessantes, pois para isso o imóvel deveria ser entregue ao agravante em condições de habitabilidade. 3. O pagamento das taxas condominiais e impostos*

**Documento eletrônico VDA52406189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:38:50**
**Código de Controle do Documento: 59715c40-095c-4c0e-b7db-95aeaf761914**

> *incidentes sobre o imóvel somente são de responsabilidade do comprador após a entrega do bem, com o efetivo exercício da propriedade.* (e-STJ, fls. 176/177)

Os embargos de declaração de Direcional Tsc Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda. (DIRECIONAL) foram acolhidos (e-STJ, fls. 354/355).

Os embargos de declaração de ROBERTO foram rejeitados (e-STJ, fls. 477).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ROBERTO apontou (**1**) ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC (falta de enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão), afirmando nulidade por ausência de fundamentação adequada quanto à habitabilidade, à não liberação das chaves e ao laudo pericial e ofensa ao art. 1.022, II, do CPC (omissão persistente), pela rejeição dos embargos de declaração sem sanar os vícios apontados; (**2**) violação dos arts. 502 e 503 do CPC (coisa julgada material), sob o argumento de que o acórdão recorrido teria fixado como termo final dos lucros cessantes a data do depósito das chaves em juízo, em contrariedade à determinação de "efetiva entrega do imóvel" constante da sentença e do acórdão de apelação; (**3**) violação dos arts. 505 e 507 do CPC (preclusão *pro iudicato* e preclusão para as partes), sustentando que o Tribunal estadual rediscutiu questão já decidida e preclusa no curso do cumprimento de sentença; (**4**) interpretação contrária ao art. 525, § 11, do CPC, por ter admitido alegações sobre o termo final dos lucros cessantes em manifestação sobre penhora, fora do espectro de "fato superveniente"; e (**5**) violação do art. 5º do CPC (boa-fé objetiva e vedação ao comportamento contraditório), alegando *venire contra factum proprium* da construtora que, inicialmente, defendeu a impossibilidade de imissão na posse e, depois, sustentou que o depósito das chaves configuraria entrega efetiva.

Houve apresentação de contrarrazões por DIRECIONAL (e-STJ, fls. 610-613).

É o relatório.

## VOTO

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de relação contratual de compra e venda de imóvel residencial, em que se reconheceu atraso na entrega da unidade e se fixou, em sentença, a responsabilidade por lucros cessantes com termo final na "efetiva entrega do imóvel", condicionada à vistoria e reparo de vícios, além de ter-se afastado a suficiência do simples depósito das chaves para caracterizar a entrega; na apelação, o Tribunal estadual deu parcial provimento apenas para ajustar o termo inicial dos lucros cessantes para dezembro de 2011 e fixar o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel,

**Documento eletrônico VDA52406189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:38:50**
**Código de Controle do Documento: 59715c40-095c-4c0e-b7db-95aeaf761914**

mantendo incólumes os demais termos da sentença, inclusive a exigência de “efetiva entrega”.

Em cumprimento de sentença, houve determinação de vistoria e realização de perícia, cujo laudo indicou vícios de acabamento e a necessidade de correções em prazo estimado de trinta dias, com menção a desconforto na eventual ocupação durante as obras. O Juízo de primeira instância, entretanto, fixou como habitabilidade e termo final dos lucros cessantes a data do depósito das chaves em juízo (10/1/2014), entendimento inicialmente reformado em agravo de instrumento, por acórdão que expressamente rechaçou a consignação de chaves como marco da “efetiva entrega” e atribuiu ao usufruto do bem, em condições de habitabilidade, o termo final dos lucros cessantes e das obrigações de IPTU e condomínio; posteriormente, em embargos de declaração da construtora, o órgão colegiado acolheu a tese de omissão e, com efeitos infringentes, manteve a decisão de origem, reconhecendo habitabilidade desde a entrega das chaves em juízo e fixando essa data como término dos lucros cessantes e das despesas de IPTU e condomínio.

Os embargos de declaração opostos por ROBERTO (comprador) foram rejeitados por maioria, prevalecendo a conclusão de que não houve violação da coisa julgada nem comportamento contraditório do juízo, e que a definição do termo final considerou, em conjunto, depósito das chaves, vistoria e perícia.

Foi, então, interposto o presente recurso especial.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento suficiente dos argumentos vinculados à habitabilidade, vistoria, laudo pericial e não liberação das chaves (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC); (ii) a fixação do termo final na data do depósito das chaves afronta a coisa julgada formada na sentença e mantida em apelação quanto à exigência de “efetiva entrega do imóvel” (arts. 502 e 503 do CPC); (iii) o Tribunal estadual decidiu matéria já preclusa no curso do cumprimento de sentença (arts. 505 e 507 do CPC); (iv) houve má aplicação do art. 525, § 11, do CPC, ao admitir discussão não própria de “fato superveniente” em impugnação posterior ao prazo legal; (v) a solução adotada é compatível com a boa-fé processual e a vedação ao comportamento contraditório no contexto de depósito das chaves e alegada indisponibilidade de posse imediata (art. 5º do CPC).

Da negativa de prestação jurisdicional pela omissão em face da coisa julgada (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC)

Em seu apelo nobre, ROBERTO sustenta que houve negativa de prestação jurisdicional pelo TJRO, por ausência de enfrentamento suficiente dos argumentos vinculados à habitabilidade, vistoria, laudo pericial e não liberação das chaves, bem

**Documento eletrônico VDA52406189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:38:50**
**Código de Controle do Documento: 59715c40-095c-4c0e-b7db-95aeaf761914**

como sobre sobre a tese de que a fixação do termo final na data do depósito das chaves afronta a coisa julgada formada na sentença e mantida em apelação quanto à exigência de “efetiva entrega do imóvel” (arts. 502 e 503 do CPC)

Da análise dos autos, observa-se que ROBERTO, ao interpor seus segundos embargos de declaração, buscou forçar o enfrentamento do argumento que considera essencial: a impossibilidade de o juízo, na fase de cumprimento de sentença, promover uma reinterpretação retroativa do conceito de efetiva entrega, em manifesta ofensa à coisa julgada (arts. 502 e 503 do CPC) e à preclusão (arts. 505 e 507 do CPC) já operadas.

É inequívoco que a sentença de mérito e o acórdão de apelação estabeleceram que a entrega das chaves, isoladamente, era insuficiente para cessar a mora da construtora, exigindo-se a vistoria e o saneamento dos vícios para a posse efetiva do comprador (e-STJ, fls. 423). Ademais, o próprio Tribunal estadual havido julgado, em momento pretérito (AI nº 0800833-69.2018.8.22.0000 - e-STJ, fls. 471), que o termo *ad quem* não ocorreria com a mera consignação das chaves em juízo.

A despeito da persistência do vício e da repercussão prática da alegação –pois a alteração do termo *ad quem* implica a redução drástica do valor da execução líquida por lucros cessantes, IPTU e taxas condominiais, em possível afronta ao título executivo judicial transitado em julgado – o Tribunal estadual limitou-se a rejeitar os segundos embargos de declaração com fundamentação genérica, consignando que a pretensão do recorrente se voltava contra o mérito.

Confira-se:

> *Não constitui omissão o fato de o julgamento considerar relevantes e suficientes para a decisão, não os exatos argumentos lançados no apelo, mas também outras questões existentes nos autos.*
> *Conclui-se, portanto, que a pretensão da parte embargante não se enquadra em nenhuma das hipóteses elencadas no artigo 1.022 do CPC/2015 [...]*
> *Os embargos declaratórios devem ser rejeitados, e isso porque resta claro que a irresignação manifestada por intermédio do presente recurso é simplesmente contra o entendimento adotado pelo Juízo, contrário aos interesses do embargante, e não que a decisão é omissa (CPC art. 1.022) . Pretende o embargante, tão somente, a incabível reanálise do conteúdo decisório já precluso.* (e-STJ, fls. 551/552).

Ao assim proceder, o TJRO desprezou o conteúdo normativo dos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, que impõem o dever de enfrentar todos os argumentos relevantes deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador.

**Documento eletrônico VDA52406189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:38:50**
**Código de Controle do Documento: 59715c40-095c-4c0e-b7db-95aeaf761914**

A questão da autoridade da coisa julgada é matéria que pode influenciar no desfecho do processo. Se o conceito de "efetiva entrega" foi judicialmente consolidado como ato complexo, e o Tribunal estadual, no cumprimento de sentença, utiliza-se de fatos novos (perícia de 2019, que apurou vícios) para convalidar um ato simples ocorrido em 2014 (depósito de chaves) como termo final da obrigação, tem-se a configuração de um julgamento com fundamentação omissa quanto à imutabilidade do título executivo judicial.

A omissão é patente na medida em que a decisão recorrida não oferece subsídio claro sobre como a reinterpretação do marco temporal da obrigação, em fase de execução, não viola a imutabilidade preconizada pelos arts. 502 e 503 do CPC.

É certo que a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. Entretanto, a desconsideração de argumentos relevantes e aptos, em tese, a infirmar a conclusão do julgado, mesmo após a oposição de embargos de declaração, configura a negativa de prestação jurisdicional e a violação do art. 1.022 do CPC.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 1022 DO CPC. EXISTÊNCIA. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS PARA REANÁLISE DA MATÉRIA REFERENTE A DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA.*
> *É necessário o retorno dos autos à instância de origem para a manifestação acerca dos pontos reputados como omissos e que supra as omissões apontadas e delimite os pedidos em que as partes saíram vencidas e vencedoras para a devida fixação dos honorários sucumbenciais.*
> *Agravo interno improvido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.523.198/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 14/2/2025)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO MONITÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE PROVEU PARCIALMENTE O APELO NOBRE. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*
> *1. Reconhecida a ofensa ao artigo 1022 do CPC, com a consequente determinação de retorno dos autos à origem, a fim de suprir a omissão apontada, resta prejudicada a análise das demais matérias arguidas no recurso especial.*
> *2. Em face do princípio da unirrecorribilidade recursal, os demais agravos internos interpostos pela mesma parte não são conhecidos.*

**Documento eletrônico VDA52406189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:38:50**
**Código de Controle do Documento: 59715c40-095c-4c0e-b7db-95aeaf761914**

> *3. Agravo interno de fls. fls. 520-526, e-STJ desprovido e agravos internos de fls. 528-534, 536-542, 544-550 e 552-558, e-STJ não conhecidos..*
> (AgInt no AREsp n. 2.524.292/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024)

> *RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ERRO DE CÁLCULO NA ATUALIZAÇÃO DOS VALORES EXECUTADOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1022 DO CPC/2015 CONFIGURADA. RECURSO PROVIDO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO.*
> *[...]*
> *4. A existência de omissão relevante à solução da controvérsia, não sanada pelo Tribunal de origem, caracteriza violação do art. 1.022 do CPC/2015.*
> *5. Recurso especial conhecido e provido.*
> (REsp n. 2.120.731/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024)

Nesse sentido, impõe-se reconhecer a violação do art. 1.022, II, do CPC, porquanto o Tribunal de origem, a despeito de provocado por embargos de declaração, permaneceu silente a respeito de questões relevantes para o deslinde da controvérsia, as quais demandavam o pronunciamento.

É medida de rigor, portanto, o retorno dos autos à instância ordinária para que sane o referido vício.

Fica prejudicada a análise das demais violações apontadas.

Ante o exposto, **CONHEÇO** do recurso especial para **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para, reconhecendo a violação dos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, anular o acórdão proferido no julgamento dos segundos embargos de declaração (e-STJ, fls. 477), bem como o acórdão que o antecedeu (e-STJ, fls. 354/355).

DETERMINO, em consequência, o retorno dos autos ao TJTO para que profira novo julgamento, sanando a omissão reconhecida, com o enfrentamento fundamentado da alegada ofensa a coisa julgada (arts. 502 e 503 do CPC) e aos preceitos da preclusão (arts. 505 e 507 do CPC) nas decisões que definiram o conceito de efetiva entrega do imóvel e o seu impacto no termo final dos lucros cessantes e das obrigações acessórias, como entender de direito.

Prejudicadas as demais questões e alegações de mérito.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA52406189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/11/2025 15:38:50**
**Código de Controle do Documento: 59715c40-095c-4c0e-b7db-95aeaf761914**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**REsp 2.050.302 / RO**

Número Registro: 2023/0030238-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00206563220138220001 08003705920208220000 0800370592020822000070017226520178220001
206563220138220001 70017226520178220001 80037059202082200007001722652017822000 1
80037059202082200007001722652017822000 1

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | ROBERTO LUIZ DAS DORES |
| ADVOGADOS | : | WALTER GUSTAVO DA SILVA LEMOS - RO000655A |
| | | NORMANDO PEREIRA CASTELO - RO000655 |
| | | RENATA FABRIS PINTO - RO003126 |
| | | FELIPE GURJÃO SILVEIRA - RO005320 |
| | | HERMES FRUTUOSO PRESTES CAVASIN SANTANA JUNIOR - RO006621 |
| RECORRIDO | : | DIRECIONAL TSC JAMARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451 |
| | | ALEX JESUS AUGUSTO FILHO - SP314946 |
| | | RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - RO005536 |

**Documento eletrônico VDA52587332 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:08**
**Código de Controle do Documento: 40310a26-191f-4985-b506-fa39de66fd4f**

RODRIGO CASTRO VILELA - MG160123
JOAO PAULO DA SILVA SANTOS - DF060471
RITA DE CÁSSIA ANCELMO BUENO - SP360597

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). WALTER GUSTAVO DA SILVA LEMOS, pela parte: RECORRENTE: ROBERTO LUIZ DAS DORES.

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025

**Documento eletrônico VDA52587332 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:49:08**
**Código de Controle do Documento: 40310a26-191f-4985-b506-fa39de66fd4f**