



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3128541 - BA (2025/0469831-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA
AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA
ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808
AGRAVADO : ROBERTO RIBEIRO SENA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE FARO FRANCO - BA000821
MARCUS VINICIUS MASCARENHAS BRANDÃO - BA021809

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA, MORA, LUCROS CESSANTES, DANOS MORAIS E SUCUMBÊNCIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.
2. A controvérsia versa sobre ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais, envolvendo entrega do imóvel, lucros cessantes, danos morais, devolução em dobro da corretagem e multa contratual.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou as rés, solidariamente, a danos morais e lucros cessantes de 0,5% ao mês, com tolerância de 180 dias, além de custas e honorários de 15%.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconheceu a legitimidade passiva das parceiras na cadeia de consumo, a mora das apelantes, os lucros cessantes e os danos morais, e majorou os honorários em 1% com base no art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a responsabilização das empresas parceiras decorreu de desconsideração da personalidade jurídica sem prova de desvio de finalidade ou confusão patrimonial, devendo ser afastada a legitimidade passiva, à luz do art. 50 do CC; (ii) saber se a mora cessou com o “habite-se” ou com a notificação para vistoria, com violação dos arts. 396, 422 e 476 do CC e 373, I, do CPC; (iii) saber se houve decaimento substancial do autor, com sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC; (iv) saber se inexistiu ato ilícito e se houve enriquecimento sem causa e desproporção do quantum, em face dos arts.

186, 884 e 944 do CC; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial sobre termo final da mora, lucros cessantes, dano moral e distribuição proporcional da sucumbência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão da legitimidade passiva e da atuação conjunta na cadeia de consumo quanto ao atraso na entrega de imóvel, por demandar interpretação contratual e reexame de provas.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao termo final da mora, fixado na efetiva entrega das chaves ao adquirente.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais e da proporcionalidade dos honorários.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar a revisão das conclusões sobre responsabilidade civil e dos valores de danos morais e lucros cessantes.

10. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o recurso é inviável pela incidência de óbices sumulares sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão da legitimidade passiva reconhecida com base em cláusulas contratuais e provas. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao termo final da mora, fixado na efetiva entrega das chaves ao adquirente. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão da sucumbência e da proporcionalidade dos honorários. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame dos pressupostos da responsabilidade civil e do quantum indenizatório. 5. O dissídio jurisprudencial não é conhecido quando presente óbice sumular que inviabiliza o exame da mesma questão”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 50, 186, 396, 422, 476, 884 e 944; CPC, arts. 85, § 11, 86 e 373, I; CDC, arts. 7, parágrafo único, e 25, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 282; STJ, AgInt no AREsp n. 2.180.163/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023; STJ, REsp n. 2.191.203/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, REsp n. 2.178.971/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, REsp n. 1.930.495/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, AREsp n. 2.551.585/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026; STJ, REsp n. 2.218.569/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3128541 - BA(2025/0469831-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA
AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA
ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808
AGRAVADO : ROBERTO RIBEIRO SENA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE FARO FRANCO - BA000821
MARCUS VINICIUS MASCARENHAS BRANDÃO - BA021809

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA, MORA, LUCROS CESSANTES, DANOS MORAIS E SUCUMBÊNCIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.
2. A controvérsia versa sobre ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais, envolvendo entrega do imóvel, lucros cessantes, danos morais, devolução em dobro da corretagem e multa contratual.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou as rés, solidariamente, a danos morais e lucros cessantes de 0,5% ao mês, com tolerância de 180 dias, além de custas e honorários de 15%.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconheceu a legitimidade passiva das parceiras na cadeia de consumo, a mora das apelantes, os lucros cessantes e os danos morais, e majorou os honorários em 1% com base no art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a responsabilização das empresas parceiras decorreu de desconconsideração da personalidade jurídica sem prova de desvio de finalidade ou confusão patrimonial, devendo ser afastada a legitimidade passiva, à luz do art. 50 do CC; (ii) saber se a mora cessou com o “habite-se” ou com a notificação para vistoria, com violação dos arts. 396, 422 e 476 do CC e 373, I, do CPC; (iii) saber se houve decaimento substancial do autor, com

sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC; (iv) saber se inexistiu ato ilícito e se houve enriquecimento sem causa e desproporção do quantum, em face dos arts. 186, 884 e 944 do CC; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial sobre termo final da mora, lucros cessantes, dano moral e distribuição proporcional da sucumbência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão da legitimidade passiva e da atuação conjunta na cadeia de consumo quanto ao atraso na entrega de imóvel, por demandar interpretação contratual e reexame de provas.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao termo final da mora, fixado na efetiva entrega das chaves ao adquirente.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais e da proporcionalidade dos honorários.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar a revisão das conclusões sobre responsabilidade civil e dos valores de danos morais e lucros cessantes.

10. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o recurso é inviável pela incidência de óbices sumulares sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão da legitimidade passiva reconhecida com base em cláusulas contratuais e provas. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto ao termo final da mora, fixado na efetiva entrega das chaves ao adquirente. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão da sucumbência e da proporcionalidade dos honorários. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame dos pressupostos da responsabilidade civil e do quantum indenizatório. 5. O dissídio jurisprudencial não é conhecido quando presente óbice sumular que inviabiliza o exame da mesma questão”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 50, 186, 396, 422, 476, 884 e 944; CPC, arts. 85, § 11, 86 e 373, I; CDC, arts. 7, parágrafo único, e 25, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 282; STJ, AgInt no AREsp n. 2.180.163/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023; STJ, REsp n. 2.191.203/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, REsp n. 2.178.971/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, REsp n. 1.930.495/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, AREsp n. 2.551.585/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026; STJ, REsp n. 2.218.569/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA. e por LIZCONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e por CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial (fls. 613-640 e 627-640).

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

Contraminuta às fls. 658-661.

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 da Bahia em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais.

O julgado foi assim ementado (fls. 406-407):

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA LIZ CONSTRUÇÕES. PARCERIA COMERCIAL ESTABELECIDADA DOCUMENTAÇÃO QUE COMPROVA PARTICIPAÇÃO CLARA E ATIVA DA EMPRESA NA CONTRATAÇÃO. REJEITADA. Conforme provas colacionadas junto com a inicial, a Liz Construções é parceira comercial da Santa Mônica Empreendimentos e Participações, também Apelante. A hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no art. 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual, é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. MORA DAS APELANTES COMPROVADA. DEFEITO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. APLICAÇÃO DO ART. 14, § 1º, III, DO CDC. RESPONSABILIDADE CIVIL CONFIGURADA. MORA. TERMO FINAL. DATA DO “HABITE-SE”. INDEFERIMENTO. DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL. DATA DA CONVOCAÇÃO PARA O RECEBIMENTO DO IMÓVEL, EM 26.08.2017. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE CIÊNCIA DO APELADO. INDEFERIMENTO. Mantida a sentença, no ponto. LUCROS CESSANTES. PLEITO DE EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO.

INDEFERIMENTO. PARCELA DECORRENTE DA IMPOSSIBILIDADE DE USO, GOZO E DISPOSIÇÃO DO BEM. PEDIDO DE ALTERAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. INDEFERIMENTO. PERCENTUAL DE 0,5% QUE ESTÁ DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA. Mantida a sentença, no ponto. DANOS MORAIS. PEDIDO DE EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO. INDEFERIMENTO. ATRASO DE MAIS DE 05 (CINCO) ANOS. SOFRIMENTO E ANGÚSTIA QUE SUPERAM O MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL OU DISSABOR DO COTIDIANO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. PLEITO DE MINORAÇÃO. INDEFERIMENTO. VALOR (R\$ 15.000,00) RAZOÁVEL E PROPORCIONAL AO DANO. Mantida a sentença, no ponto. CUSTAS E HONORÁRIOS. PLEITO DE APLICAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INDEFERIMENTO. DECAIMENTO MÍNIMO DOS PEDIDOS, PELOS AUTORES/APELADOS. Mantida a sentença, no ponto. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 468-471):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DAS EMPREENDEDORAS. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. EMBARGOS REJEITADOS.

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

a) 50 do Código Civil, porque o acórdão teria permitido responsabilização sem comprovação de desvio de finalidade ou confusão patrimonial, afastando indevidamente a ilegitimidade passiva das empresas parceiras;

b) 396, 422 e 476 do Código Civil, já que a mora do vendedor teria cessado com o habite-se ou com a notificação para vistoria e a inércia do comprador teria impedido o cumprimento da obrigação, em afronta aos deveres de boa-fé e cooperação;

c) 373, I, do Código de Processo Civil, pois o acórdão teria imputado às recorrentes ônus probatório sem examinar que os documentos comprovaram a disponibilização do imóvel e a ausência de ciência inequívoca do autor;

d) 86 do Código de Processo Civil, porquanto houve decaimento substancial do autor em seus pedidos, impondo redistribuição proporcional dos ônus sucumbenciais; e

e) 186, 884 e 944 do Código Civil, uma vez que o atraso não configurou ato ilícito das recorrentes, e a condenação em danos morais e lucros cessantes teria gerado enriquecimento sem causa e desproporção do *quantum*.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que o termo final da mora coincide com a efetiva entrega das chaves e manter lucros cessantes até essa data, divergiu do entendimento sobre cessação da mora com o habite-se ou com a notificação para vistoria, bem como sobre vedação a lucros cessantes em favor de comprador inadimplente, inexistência de dano moral no mero inadimplemento contratual e distribuição proporcional da sucumbência.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo a ausência de mora das recorrentes a partir do habite-se ou, subsidiariamente, da notificação para vistoria, com o afastamento das condenações por lucros cessantes e danos morais, o reconhecimento da sua ilegitimidade e a redistribuição proporcional da sucumbência. Requer, subsidiariamente, que o termo final da mora seja fixado em 19/08/2016 ou em 10/09/2015, e que se reconheça a sucumbência recíproca.

Contrarrazões às fls. 594-612.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e materiais, em que a parte autora pleiteou a entrega do imóvel, lucros cessantes, danos morais, devolução em dobro da corretagem e multa contratual (fls. 411-414).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento danos morais e de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, admitida tolerância de 180 dias, além de custas e honorários de 15% sobre a condenação (fls. 411-414).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, rejeitou a ilegitimidade passiva das parceiras com base na cadeia de consumo, reconheceu a mora das apelantes e manteve lucros cessantes e danos morais; majorou os honorários em 1% nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (fls. 406-407).

I - Art. 50 do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que a responsabilização das empresas parceiras decorreu de desconsideração da personalidade jurídica sem prova de desvio de finalidade ou confusão patrimonial, devendo ser afastada a ilegitimidade passiva.

O acórdão recorrido concluiu, com base em documentos e na atuação conjunta na cadeia de consumo, pela solidariedade nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, rejeitando a preliminar (fls. 411-412; 468-471).

Para modificar o entendimento adotado pelo Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva da recorrente, seria necessário interpretar cláusulas contratuais e analisar questões fático-probatórias presentes nos autos, o que é inviável, conforme as Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. A ausência de enfrentamento da matéria pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF, aplicável por analogia.

1.1. In casu, a parte recorrente deixou de apontar, nas razões do apelo extremo, a violação ao artigo 1.022 do CPC/15, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema.

1.2. Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no apelo nobre sejam expressamente discutidas no Tribunal a quo, o que não ocorreu na hipótese.

2. Rever o entendimento do Tribunal de origem, no sentido de aferir a ilegitimidade da parte em razão da cessão de crédito por ela realizada, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas aos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. Precedentes.

3. Revela-se defesa a oposição simultânea de dois recursos contra o mesmo ato judicial, ante o princípio da unirrecorribilidade e a ocorrência da preclusão consumativa, o que demanda o não conhecimento da segunda insurgência.

4. Primeiro agravo interno não provido. Segundo agravo interno não conhecido por violação ao princípio da unirrecorribilidade recursal e ocorrência da preclusão consumativa. (AgInt no AREsp n. 2.180.163/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023, destaquei.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. CONSÓRCIO. **LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA.** MULTAS E CLÁUSULA PENAL. **INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.** CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS. DANOS MATERIAIS E MORAIS. SÚMULA 7 DO STJ. HONORÁRIOS. ART. 85 DO CPC. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Revisar a conclusão sobre a legitimidade passiva e solidária da administradora de consórcio demandaria a reanálise de fatos e provas.

2. A pretensão de reexame de fatos e provas, bem como de cláusulas contratuais, é vedada em recurso especial para discussão de multa e valores, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A correção monetária deve incidir desde cada desembolso realizado pelo consorciado, conforme entendimento consolidado do STJ.

4. A condenação por danos materiais e morais, incluindo o quantum fixado, não pode ser revista em recurso especial, salvo em casos de valores irrisórios ou exorbitantes.

5. Os honorários sucumbenciais podem ser fixados com base no valor da causa, no proveito econômico ou no valor da condenação, conforme os critérios do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC. 6.

Recurso desprovido.(REsp n. 2.191.203/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026, destaquei.)

II - Arts. 396, 422 e 476, do Código Civil e 373, I, do Código de Processo Civil

A parte recorrente afirma que a mora das vendedoras teria cessado com a expedição do habite-se em 10/9/2015, ou com a notificação para vistoria em 19/8/2016, e que a inércia do comprador violou a boa-fé e os deveres de cooperação. Alega que os documentos comprovaram a disponibilização do imóvel e que o acórdão imputou às recorrentes ônus probatório indevido.

O acórdão recorrido assentou que o termo final da mora é a efetiva entrega das chaves e que não houve comprovação de ciência inequívoca do autor quanto à convocação, existindo pendências como hipoteca até 2020, razão pela qual afastou o habite-se como marco final (fls. 412-416; 468-471).

A decisão recorrida está em conformidade com o entendimento desta Corte quanto à necessidade de entrega das chaves ao adquirente como marco interruptivo da mora da empresa pelo atraso na compra e venda de imóvel, ainda que tenha sido emitido o "habite-se".

A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DE IMÓVEL. TERMO FINAL PARA INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por construtora contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo que fixou o termo final da mora na entrega de imóvel na data da averbação do "habite-se" no registro de imóveis, e não na data da efetiva entrega das chaves ao comprador.

2. O acórdão recorrido entendeu que a mora deveria estender-se até a averbação da construção, sob o fundamento de que somente com a regularização registral os compradores poderiam dispor plenamente do bem.

3. A sentença de primeiro grau havia fixado o termo final da mora na data da entrega das chaves, ocorrida em 11/09/2015, enquanto o Tribunal de origem estendeu o prazo até a averbação do "habite-se", em 11/12/2015.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em determinar o termo final da mora da construtora para fins de incidência de indenização por lucros cessantes: se na data da efetiva entrega das chaves (disponibilização da posse direta) ou na data da averbação do "habite-se" no registro de imóveis (regularização registral).

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 996), estabelece que, no caso de descumprimento do prazo para entrega do imóvel, a indenização por lucros cessantes é devida até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

6. A entrega das chaves ao adquirente, momento em que ocorre a imissão na posse direta, é o marco interruptivo da mora, pois a partir desse momento cessa a privação do uso do bem, que é o fato gerador da indenização por lucros cessantes.

7. A posterior regularização documental, como a averbação do "habite-se", não é relevante para fins de indenização por lucros cessantes, pois não impede a fruição do imóvel (moradia ou locação), ainda que restrinja a faculdade de disposição do bem.

8. No caso concreto, a entrega das chaves ocorreu em 11/09/2015, sendo esta a data que deve ser considerada como o termo final para o cálculo da indenização por lucros cessantes.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial provido. (REsp n. 2.178.971/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

Incide no caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

III - Art. 86 do Código de Processo Civil

Alega a parte recorrente que houve decaimento substancial do autor e que deveria ser reconhecida a sucumbência recíproca.

O acórdão recorrido concluiu pelo decaimento mínimo do autor, mantendo a condenação integral das rés nos ônus sucumbenciais (fls. 421-422).

A revisão da proporcionalidade quanto à fixação da verba honorária sucumbencial demandaria o revolvimento de matéria fática, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO. REAJUSTE POR SINISTRALIDADE. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A MAIOR. PARCIAL PROCEDÊNCIA.

1. O Tribunal de origem apreciou a controvérsia de forma completa e fundamentada, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade, conforme entendimento consolidado do STJ.

2. A ausência de demonstração de circunstâncias aptas a justificar o percentual de reajuste aplicado, sem indicação da base de cálculo e da fórmula utilizada, foi corretamente reconhecida como abusiva pelo Tribunal de origem, em consonância com o art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor.

3. A apuração do índice adequado na fase de liquidação de sentença, mediante cálculos atuariais, está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que admite tal procedimento para restabelecer o equilíbrio contratual.

4. A limitação da restituição de valores pagos a maior ao período posterior ao ajuizamento da ação contraria a tese firmada no Tema 610 do STJ, que estabelece a restituição das diferenças do período de três anos compreendidos no interregno anterior à data do ajuizamento da ação.

5. A distribuição proporcional de despesas e honorários advocatícios, determinada pelo Tribunal de origem, está fundamentada na reciprocidade da sucumbência entre as partes, sendo inviável o reexame da matéria em recurso especial, conforme óbice da Súmula 7 do STJ.

6. A alegação de divergência jurisprudencial fica prejudicada diante do afastamento da violação à lei federal.

7. Recurso especial parcialmente provido.(REsp n. 1.930.495/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025, destaquei.)

IV - Arts. 186, 884 e 944 do Código Civil

A parte recorrente afirma que não houve ato ilícito das vendedoras e que a condenação por danos morais e lucros cessantes gerou enriquecimento sem causa e desproporção do *quantum*.

O acórdão recorrido entendeu que o atraso superior a cinco anos ultrapassou o mero inadimplemento contratual, justificando a indenização de R\$

15.000,00 por danos morais e a condenação em lucros cessantes conforme a jurisprudência, mantendo os parâmetros fixados (fls. 418-421; 623-625; 638-639).

Assim, afastar as conclusões do Tribunal local quanto à responsabilidade civil das partes e o valor da indenização implicaria reexame de questões fático-probatórias presentes nos autos, o que é inviável, conforme o enunciado da Súmula n. 7 desta Corte.

A esse respeito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. DANO MORAL E MATERIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ULTRA PETITA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O juiz, como destinatário da prova, pode indeferir a produção de provas que considerar inúteis ou desnecessárias, conforme o art. 369 do CPC. No caso, as testemunhas indicadas pela recorrente não presenciaram o acidente, sendo incapazes de elucidar os fatos, o que justifica o indeferimento da prova oral.

2. A fixação em 2/3 dos rendimentos do falecido foi fundamentada na natureza alimentar do pedido e nos arts. 948, II, e 1.694 do Código Civil.

3. A responsabilidade civil da recorrente foi reconhecida com base em provas que demonstraram sua conduta imprudente, excesso de velocidade e estado de embriaguez, além do nexo de causalidade com os danos causados. A condenação por danos morais foi fundamentada na presunção do dano in re ipsa, dispensando a comprovação de lesão.

4. A pretensão de reexame de fatos e provas encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória em recurso especial.

5. A parte recorrente não impugnou todos os fundamentos do acórdão recorrido, o que atrai a incidência da Súmula 283 do STF, aplicável por analogia.

6. Agravo conhecido para se negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.551.585/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026, destaquei.)

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FRAUDE BANCÁRIA EM AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CULPA CONCORRENTE COM ÓBICES SUMULARES. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível que deu parcial provimento para reconhecer culpa concorrente em fraude bancária e repartir os danos materiais, mantendo a rejeição

de embargos de declaração por ausência das hipóteses do art. 1.022 do CPC e não conhecendo embargos duplicados por violação à unirrecorribilidade.

2. A controvérsia versa sobre ação indenizatória por danos materiais e morais decorrentes de fraude em operações bancárias, com alegação de falha na prestação do serviço e responsabilidade objetiva por fortuito interno, nos termos do art. 14, caput, § 3º, do CDC.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente e condenou o banco ao pagamento de R\$ 40.000,00, com correção pela Tabela Prática do TJSP desde abril de 2022 e juros de 1% ao mês desde a citação.

4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer culpa concorrente e determinar a restituição de metade do valor, com correção e juros a partir da citação, além de redistribuir a sucumbência e fixar honorários de 10% para ambos os patronos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 489, § 1º, II e IV, e 1.022, II, do CPC, com aplicação do art. 1.025 do CPC; (ii) saber se o banco responde objetivamente por fortuito interno à luz do art. 14, caput, § 3º, do CDC; (iii) saber se incide o art. 43, III, da Lei n. 13.709/2018; (iv) saber se houve violação à Súmula n. 479 do STJ; (v) saber se deve ser afastada a culpa concorrente com restituição integral e majoração de honorários; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial com o TJDF e com a Terceira Turma do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF, pois a alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica e não evidencia de forma específica em que consistiu a violação dos arts. 489, § 1º, II e IV, e 1.022, II, do CPC.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão das conclusões sobre culpa concorrente e a extensão da responsabilidade, por demandar reexame de provas.

8. Nos termos da Súmula n. 518 do STJ, não é cabível recurso especial fundado em violação a enunciado de súmula.

9. O dissídio jurisprudencial não é conhecido quando o recurso é inviável pela incidência de óbices sumulares, o que impede a análise de similitude fático-jurídica.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica e não demonstra de forma específica a violação aos arts. 489, § 1º, II e IV, e 1.022, II, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à culpa concorrente e à extensão da responsabilidade. 3. Não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula. 4. O dissídio jurisprudencial não é conhecido quando presentes óbices sumulares que inviabilizam a verificação da similitude fático-jurídica." (REsp n. 2.218.569/SP,

V - Divergência jurisprudencial

No recurso especial, a parte recorrente alega dissídio quanto ao termo final da mora (habite-se ou notificação para vistoria), à vedação de lucros cessantes ao comprador inadimplente, à inexistência de dano moral no mero inadimplemento contratual e à distribuição proporcional da sucumbência (fls. 626-640).

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

VI - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 4% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.128.541 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0469831-1

Número de Origem:
05166972220168050080 5166972220168050080

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

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 : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA

AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA

ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770

CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820

ANA CLARA CARNEIRO DA SILVA - BA076808

AGRAVADO : ROBERTO RIBEIRO SENA

ADVOGADOS : FRANCISCO DE FARO FRANCO - BA000821

MARCUS VINICIUS MASCARENHAS BRANDÃO - BA021809

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026