



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2247469 - AL (2025/0469874-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **RECORD INCORPORAÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO CARLOS COSTA SILVA - AL006581**
: **NIECIO DE AMORIM ROCHA JUNIOR - AL008490**
: **LARYSSA JULIANA CESAR DA SILVA - AL011345**
: **SARAH BEATRIZ FERRARI GOMES - AL015058**
: **CAIO ROBERTO LUNA CARDOSO - AL017714**
RECORRIDO : **EDJA MONTENEGRO CORDEIRO**
RECORRIDO : **JOSE ARISTOTELES CORDEIRO LEITE**
ADVOGADOS : **MAGDA FERNANDA LOPES DE OLIVEIRA ANDRADE - AL008541**
: **PAULA JANIelly MONTENEGRO SARMENTO - AL010839**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL COM COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. REEXAME VEDADO DE CLÁUSULAS E PROVAS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a condenação por lucros cessantes e danos morais e majorou os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor da causa.
2. A controvérsia versa sobre ação de cobrança cumulada com indenização por danos morais e lucros cessantes, visando reparação pelo atraso na entrega de imóvel.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou ao pagamento de lucros cessantes e danos morais, além de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve a sentença e majorou os honorários para 12% sobre o valor da causa, em razão do trabalho adicional em grau recursal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se a relação jurídica é estritamente societária, afastando o CDC, com violação do art. 2 da Lei n. 8.078/1990 e dos arts. 421 e 421-A do CC; (iii) saber se é indevida a condenação por danos morais à luz dos arts. 186 e 927 do CC; (iv) saber se os honorários sucumbenciais devem incidir, obrigatoriamente, sobre o valor da condenação, conforme art. 85, § 2º, do CPC e Tema 1.076; e (v) saber se há

dissídio jurisprudencial superável quanto ao dano moral por atraso excessivo na entrega do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e fundamentado, as questões essenciais da lide, afastando-se a alegada violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC.

7. A pretensão de afastar o regime de consumo e de validar a cláusula que fixa o "Habite-se" como marco de entrega demanda reexame de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. Configurado atraso excessivo na entrega do imóvel, a condenação por danos morais está em consonância com a orientação do STJ, incidindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

9. É obrigatória a observância da ordem de preferência do art. 85, § 2º, do CPC e da tese firmada no Tema 1.076: os honorários devem incidir sobre o valor da condenação, depois sobre o proveito econômico e, subsidiariamente, sobre o valor atualizado da causa; reforma-se o acórdão para adequar a base de cálculo.

10. Prejudica-se o conhecimento pela alínea *c* quando incidem os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea *a*, nos termos da jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando a Corte de origem enfrenta de modo suficiente as questões essenciais, afastando a alegada violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório quanto à natureza da relação jurídica e ao marco de entrega do imóvel. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido, em atraso excessivo de obra, está em harmonia com a jurisprudência que admite danos morais. 4. Os honorários sucumbenciais devem observar a ordem de preferência do art. 85, § 2º, do CPC e do Tema 1.076, incidindo sobre o valor da condenação; reforma-se o acórdão neste ponto. 5. Fica prejudicado o dissídio jurisprudencial quando presentes os óbices ao conhecimento pela alínea *a*.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, § 1º, IV, 85, §§ 2º e 11; CC, arts. 186, 927, 421 e 421-A; Lei n. 8.078/1990, art. 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ, REsp n. 1.906.618/SP, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgados em 16/3/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.904.140/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/2/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 18/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 8/3/2018.

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, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, 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

RECURSO ESPECIAL Nº 2247469 - AL(2025/0469874-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **RECORD INCORPORAÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO CARLOS COSTA SILVA - AL006581**
: **NIECIO DE AMORIM ROCHA JUNIOR - AL008490**
: **LARYSSA JULIANA CESAR DA SILVA - AL011345**
: **SARAH BEATRIZ FERRARI GOMES - AL015058**
: **CAIO ROBERTO LUNA CARDOSO - AL017714**
RECORRIDO : **EDJA MONTENEGRO CORDEIRO**
RECORRIDO : **JOSE ARISTOTELES CORDEIRO LEITE**
ADVOGADOS : **MAGDA FERNANDA LOPES DE OLIVEIRA ANDRADE -**
: **AL008541**
: **PAULA JANIALLY MONTENEGRO SARMENTO - AL010839**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL COM COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. REEXAME VEDADO DE CLÁUSULAS E PROVAS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a condenação por lucros cessantes e danos morais e majorou os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor da causa.
2. A controvérsia versa sobre ação de cobrança cumulada com indenização por danos morais e lucros cessantes, visando reparação pelo atraso na entrega de imóvel.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou ao pagamento de lucros cessantes e danos morais, além de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve a sentença e majorou os honorários para 12% sobre o valor da causa, em razão do trabalho adicional em grau recursal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se a relação jurídica é estritamente societária, afastando o CDC, com violação do art. 2 da Lei n. 8.078/1990 e dos arts. 421 e 421-A do CC; (iii) saber se é indevida a condenação por danos morais à luz dos arts. 186 e 927 do CC; (iv) saber se os honorários sucumbenciais devem incidir, obrigatoriamente, sobre o valor da

condenação, conforme art. 85, § 2º, do CPC e Tema 1.076; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial superável quanto ao dano moral por atraso excessivo na entrega do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e fundamentado, as questões essenciais da lide, afastando-se a alegada violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC.

7. A pretensão de afastar o regime de consumo e de validar a cláusula que fixa o "Habite-se" como marco de entrega demanda reexame de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. Configurado atraso excessivo na entrega do imóvel, a condenação por danos morais está em consonância com a orientação do STJ, incidindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

9. É obrigatória a observância da ordem de preferência do art. 85, § 2º, do CPC e da tese firmada no Tema 1.076: os honorários devem incidir sobre o valor da condenação, depois sobre o proveito econômico e, subsidiariamente, sobre o valor atualizado da causa; reforma-se o acórdão para adequar a base de cálculo.

10. Prejudica-se o conhecimento pela alínea *c* quando incidem os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea *a*, nos termos da jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando a Corte de origem enfrenta de modo suficiente as questões essenciais, afastando a alegada violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório quanto à natureza da relação jurídica e ao marco de entrega do imóvel. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido, em atraso excessivo de obra, está em harmonia com a jurisprudência que admite danos morais. 4. Os honorários sucumbenciais devem observar a ordem de preferência do art. 85, § 2º, do CPC e do Tema 1.076, incidindo sobre o valor da condenação; reforma-se o acórdão neste ponto. 5. Fica prejudicado o dissídio jurisprudencial quando presentes os óbices ao conhecimento pela alínea *a*.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, § 1º, IV, 85, §§ 2º e 11; CC, arts. 186, 927, 421 e 421-A; Lei n. 8.078/1990, art. 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ, REsp n. 1.906.618/SP, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgados em 16/3/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.904.140/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/2/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 18/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio

Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 8/3/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RECORD INCORPORAÇÕES LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJAL em apelação cível nos autos de ação de cobrança cumulada com indenização por danos morais e lucros cessantes.

O julgado foi assim ementado (fl. 315):

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SOLIDÁRIA DAS EMPRESAS INTEGRANTES DA CADEIA DE FORNECIMENTO. DANO MATERIAL (LUCROS CESSANTES) PRESUMIDO. DANO MORAL EXISTENTE EM RAZÃO DO ATRASO EXCESSIVO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS EM GRAU RECURSAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 374-381).

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

a) 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil e 1.022 do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido não enfrentou, de modo específico, a natureza societária da relação (sociedade em conta de participação) e a cláusula que fixou o Habite-se como marco de entrega, bem como permaneceu silente sobre a base de cálculo dos honorários, configurando omissão e falta de fundamentação;

b) 2º da Lei n. 8.078/1990, já que a relação discutida não caracterizou destinatário final, por se tratar de investimento em sociedade em conta de participação, afastando a incidência do CDC;

c) 421 e 421-A do Código Civil, pois o acórdão desconsiderou cláusula contratual válida que fixou a expedição do Habite-se como evento de disponibilização do imóvel, violando a força obrigatória dos contratos e a presunção de paridade;

d) 186 e 927 do Código Civil, porquanto o acórdão presumiu automaticamente dano moral pelo atraso da obra, quando a responsabilidade civil exige dano efetivo e não há configuração de circunstâncias excepcionais; e

e) 85, § 2º, do Código de Processo Civil, visto que, havendo condenação líquida, os honorários devem incidir sobre o valor da condenação, e não sobre o valor da causa.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que o dano moral decorrente de atraso na entrega do imóvel é presumido, divergiu do entendimento indicado nos precedentes apontados (REsp 1.665.550/BA e REsp 847.358/MG).

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão por negativa de prestação jurisdicional, com retorno dos autos ao Tribunal de origem para apreciação expressa e fundamentada da natureza societária (SCP x consumo) e da cláusula do Habite-se. Requer ainda que se afaste a condenação em danos morais e se adeque a base de cálculo dos honorários à condenação.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 388.

O recurso especial foi admitido (fls. 389-391).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança cumulada com indenização por danos morais e lucros cessantes em que a parte autora pleiteou reparação pelo atraso na entrega de imóvel, com lucros cessantes e danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de lucros cessantes e danos morais, além de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

A Corte de origem manteve a sentença e majorou os honorários para 12% sobre o valor da condenação, considerando o trabalho adicional em grau recursal.

I - Da alegada violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil

A parte recorrente sustenta a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional. Argumenta, em síntese, que o Tribunal de origem, mesmo após a oposição de embargos de declaração, permaneceu omissa quanto a pontos fundamentais para o deslinde da controvérsia, quais sejam: a natureza societária da relação jurídica, consubstanciada em contrato de sociedade em conta de participação; a validade da cláusula que fixou a expedição do Habite-se como marco para a entrega do imóvel; e a definição da base de cálculo dos honorários advocatícios, que entende dever incidir sobre o valor da condenação e não sobre o valor da causa.

Entretanto, as alegações da recorrente não procedem. É entendimento pacificado nesta Corte que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes, nem a se pronunciar sobre todos os dispositivos legais citados, desde que fundamente sua decisão de maneira suficiente e resolva integralmente a lide. No caso em exame, observa-se que o

Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas enfrentou as questões relevantes de forma clara e fundamentada, não se configurando os vícios de omissão ou falta de fundamentação apontados.

Quanto à natureza da relação jurídica, o acórdão recorrido foi expresso ao reconhecer a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor. O Tribunal fundamentou que a parte autora se qualifica como consumidora e a ré como fornecedora, nos termos dos artigos 2º e 3º da legislação consumerista, aplicando a responsabilidade objetiva e solidária das empresas integrantes da cadeia de fornecimento. Ao adotar tal premissa, o órgão julgador afastou, de forma lógica e implícita, a tese de que a relação seria estritamente societária, entendendo que a estrutura de sociedade em conta de participação, no contexto da incorporação imobiliária em questão, não desnatura a vulnerabilidade do adquirente como destinatário final.

No que diz respeito ao marco temporal de entrega do imóvel e à cláusula do Habite-se, o Tribunal de origem consignou que o atraso na entrega restou devidamente comprovado, uma vez que o prazo contratual, já computada a cláusula de tolerância de 180 dias, foi extrapolado. O acórdão esclareceu que a mera expedição do Habite-se não equivale à entrega efetiva da unidade imobiliária, a qual se concretiza apenas com a disponibilização física do bem ao consumidor. Assim, a tese da recorrente foi enfrentada e rejeitada com base na interpretação das cláusulas contratuais e das provas dos autos, não havendo que se falar em silêncio jurisdicional.

Por fim, em relação à base de cálculo dos honorários advocatícios, o acórdão de apelação e o subsequente julgamento dos aclaratórios mantiveram a fixação da verba sucumbencial, explicitando os critérios adotados para a majoração em sede recursal.

O fato de a decisão ter sido contrária aos interesses da parte, ou de não ter adotado a interpretação por ela pretendida quanto à ordem de preferência do artigo 85, parágrafo 2º, do CPC, não caracteriza omissão. O Tribunal de origem entregou a prestação jurisdicional de forma completa, expondo as razões pelas quais manteve a condenação e os ônus sucumbenciais, o que afasta qualquer violação dos dispositivos processuais invocados.

Inexistente, pois, a alegada omissão.

II - Da alegada violação dos arts. 2º da Lei n. 8.078/1990 e 421 e 421-A do Código Civil

No que concerne à alegada violação do artigo 2º da Lei n. 8.078/1990 e dos artigos 421 e 421-A do Código Civil, a parte recorrente sustenta que a relação jurídica estabelecida entre as partes possui natureza estritamente societária, por se tratar de uma sociedade em conta de participação voltada ao investimento imobiliário, o que afastaria a condição de destinatário final dos adquirentes e, conseqüentemente, a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Argumenta ainda que o acórdão recorrido violou a autonomia da vontade e a força obrigatória dos contratos ao desconsiderar a cláusula que previa a expedição do Habite-se como o marco temporal para a entrega da unidade, sustentando que tal previsão deveria prevalecer em respeito à presunção de paridade e simetria contratual.

Entretanto, a insurgência não comporta conhecimento neste ponto. O Tribunal de origem, ao analisar o conjunto fático-probatório e as cláusulas do instrumento contratual, consignou expressamente que a relação em tela é de consumo, uma vez que os autores se enquadram no conceito de consumidores e as rés no de fornecedoras, independentemente da nomenclatura dada ao contrato. Destacou o acórdão que a estrutura societária utilizada não foi capaz de mascarar a real natureza de promessa de compra e venda de imóvel residencial, mantendo a

vulnerabilidade dos adquirentes. Quanto ao prazo de entrega, a Corte local asseverou que o atraso ficou configurado para além do prazo de tolerância, entendendo que a mera expedição do Habite-se não supre a obrigação de entrega das chaves e efetiva imissão na posse.

Nesse contexto, para acolher a tese da recorrente e descaracterizar a relação de consumo ou alterar a conclusão sobre o inadimplemento contratual e o marco de entrega da obra, seria imprescindível o reexame de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas em sede de recurso especial.

A análise da natureza do vínculo e da ocorrência de mora demanda incursão direta nos elementos de prova que serviram de base para o convencimento das instâncias ordinárias, o que atrai a incidência dos óbices previstos nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

III - Arts. 186 e 927 do Código Civil

A parte recorrente insurge-se contra a condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Sustenta que o Tribunal de origem presumiu a ocorrência do dano extrapatrimonial de forma automática, fundamentando-se apenas no atraso da obra, sem que tenham sido demonstradas circunstâncias excepcionais que justificassem a reparação civil. Alega que o mero descumprimento contratual não é capaz de gerar, por si só, lesão aos direitos da personalidade, exigindo-se a comprovação de dano efetivo para a configuração do dever de indenizar.

Contudo, a pretensão recursal encontra óbice no entendimento consolidado desta Corte. **O Tribunal de origem, ao analisar as particularidades do caso concreto, verificou que o atraso na entrega do imóvel foi excessivo, extrapolando em muito o prazo de tolerância contratualmente previsto, o que frustrou a legítima expectativa dos adquirentes e ultrapassou o mero dissabor**

cotidiano. Constatou-se que a obra deveria ter sido entregue em abril de 2016, mas até o ajuizamento da ação, em outubro de 2019, a entrega efetiva não havia ocorrido, configurando uma demora superior a três anos.

Nesse cenário, a decisão recorrida está em perfeita harmonia com a orientação atual do Superior Tribunal de Justiça, que admite a caracterização do dano moral em hipóteses de atraso excessivo na conclusão da obra, por considerar que tal situação gera abalo psicológico e angústia que superam os aborrecimentos comuns do dia a dia. Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido se ajusta à jurisprudência desta Corte. A propósito, cita-se o seguinte precedente:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA . ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. JUROS DE MORA. PREVISÃO CONTRATUAL DE PERCENTUAL . INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO . 1. **O Tribunal de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que o atraso excessivo na entrega do imóvel, no caso concreto, gerou aborrecimentos que superam os do cotidiano e capazes de configurar a lesão extrapatrimonial em razão da demora excessiva na conclusão da obra.** 2. Agravo interno não provido . (AgInt no REsp 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/04/2024, DJEN 17/04/2024, destaquei.)

Assim, verificada a consonância entre o entendimento do Tribunal local e a jurisprudência deste Tribunal Superior, não há como prosperar a tese de violação dos dispositivos legais invocados, mantendo-se hígida a condenação imposta a título de danos morais.

IV - Da alegada violação do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil

A parte recorrente insurge-se contra a base de cálculo utilizada para a fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais. Sustenta que, havendo

condenação líquida nos autos, a verba honorária deve incidir obrigatoriamente sobre o valor da condenação ou o proveito econômico obtido, e não sobre o valor atualizado da causa, como determinado pelo Tribunal de origem. Argumenta que a utilização do valor da causa como parâmetro, quando existe condenação mensurável, afronta a ordem de preferência estabelecida pela legislação processual civil.

Nesse ponto, a insurgência merece acolhimento.

A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo 1.076, consolidou o entendimento de que é obrigatória a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do CPC, os quais devem ser calculados seguindo uma ordem decrescente de preferência: primeiro, sobre o valor da condenação; segundo, sobre o proveito econômico obtido; e, apenas subsidiariamente, sobre o valor atualizado da causa e, apenas se for irrisório ou não auferível o proveito econômico, os honorários podem ser arbitrados por equidade.

No caso em tela, verifica-se que as instâncias ordinárias impuseram condenação líquida à parte ré, consistente no pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais. Portanto, existindo um proveito econômico perfeitamente mensurável e que se confunde com o próprio valor da condenação, a utilização do valor da causa como base de cálculo configura afronta direta à hierarquia estabelecida pelo legislador processual e ratificada por este Tribunal. A reforma do julgado é medida que se impõe para adequar a verba honorária aos parâmetros vinculantes do referido tema repetitivo. Ilustra esse entendimento o seguinte julgado:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. ART. 85, §§ 2º, 3º, 4º, 5º, 6º E 8º, DO CPC. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. VALORES DA CONDENÇÃO, DA CAUSA OU PROVEITO ECONÔMICO DA DEMANDA ELEVADOS.

IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO POR APRECIÇÃO EQUITATIVA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (...) 24. Teses jurídicas firmadas: i) **A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do art. 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.**(REsp 1.906.618/SP, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 16/03/2022, DJe de 31/05/2022, destaquei.)

Assim, deve o recurso ser provido neste ponto para que os honorários advocatícios sucumbenciais sejam recalculados, incidindo o percentual fixado sobre o valor da condenação atualizado, em estrita observância ao artigo 85, parágrafo 2º, do CPC e ao Tema n. 1.076 do STJ.

V - Divergência jurisprudencial

Por fim, ressalto que a incidência do óbice da Súmula n. 83 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre as mesmas questões, notadamente no que se refere à configuração do dano moral por atraso excessivo na entrega de imóvel.

A propósito:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. PACOTE TURÍSTICO E SEGURO SAÚDE PARA VIAGEM INTERNACIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO DISPOSITIVO SUPOSTAMENTE VIOLADO. SÚMULA 211 DO STJ. INCIDÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.1. [...] 2. **É firme o entendimento desta Corte no sentido de que "os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea *a* do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea *c*, ficando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial"** (STJ, AgInt no REsp 1.503.880/PE, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 08/03/2018). 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.904.140/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 25/2/2022, destaquei.)

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

Portanto, resta prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento para reformar o acórdão recorrido no que tange à base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais, determinando o retorno dos autos à origem, para que sejam fixados sobre o valor atualizado da condenação, em estrita observância ao artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil e à tese firmada no Tema Repetitivo 1.076 do Superior Tribunal de Justiça.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.247.469 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0469874-0

Número de Origem:
07276810620198020001 7276810620198020001

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

RECORRENTE : RECORD INCORPORAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS COSTA SILVA - AL006581

NIECIO DE AMORIM ROCHA JUNIOR - AL008490

LARYSSA JULIANA CESAR DA SILVA - AL011345

SARAH BEATRIZ FERRARI GOMES - AL015058

CAIO ROBERTO LUNA CARDOSO - AL017714

RECORRIDO : EDJA MONTENEGRO CORDEIRO

RECORRIDO : JOSE ARISTOTELES CORDEIRO LEITE

ADVOGADOS : MAGDA FERNANDA LOPES DE OLIVEIRA ANDRADE - AL008541

PAULA JANIelly MONTENEGRO SARMENTO - AL010839

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, 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