AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3148850 - BA (2026/0011677-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA
AGRAVANTE	:	LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	:	ESPACO INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE	:	SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA
ADVOGADOS	:	MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
		CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
AGRAVADO	:	MARIA DAMIANA CARNEIRO DE OLIVEIRA SANTOS
AGRAVADO	:	MARCUS BACELAR SANTOS
ADVOGADOS	:	KELTON ARAPIRACA DI GOMES - BA018008
		VICTOR CORTES MACEDO - BA039021

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE). LEGITIMIDADE PASSIVA DE EMPRESAS SÓCIAS. TEORIA DA APARÊNCIA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ARTS. 489, § 1º, IV, E 371 DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 50 DO CC. NÃO APLICADO NA ORIGEM. IMPUGNAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284/STF. MULTA COMPENSATÓRIA E INEXISTÊNCIA DE MORA. REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL POR ATRASO EXCESSIVO. MANUTENÇÃO. SÚMULA 7/STJ. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. REVISÃO VEDADA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresas rés contra decisão que inadmitiu o recurso especial em ação decorrente de atraso na entrega de imóvel, na qual se confirmou a resolução do contrato, restituição integral das parcelas, multa compensatória e danos morais.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) houve negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV, e 371 do CPC); (ii) é exigível a demonstração do art. 50 do CC para responsabilizar sócias da SPE;

Documento eletrônico VDA58040569 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/06/2026 17:41:44
Publicação no DJEN/CNJ de 01/07/2026. Código de Controle do Documento: 09c8b756-95af-415a-9b8a-90c77f01dc40

(iii) é possível afastar a multa e a mora com base em habite-se e quitação/pagamento do preço; (iv) cabem danos morais e revisão do quantum; (v) deve ser redimensionada a sucumbência (art. 86 do CPC); (vi) há dissídio jurisprudencial útil.

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta o marco da mora e o habite-se, concluindo por atraso substancial e ausência de comprovação de conclusão e de notificação. Pretensão recursal de rediscutir prova.

4. A responsabilização das empresas sócias da SPE decorre da teoria da aparência e da cadeia de consumo, não da desconsideração da personalidade jurídica. A insurgência pelo art. 50 do CC não ataca o fundamento autônomo aplicado, incidindo deficiência e ausência de impugnação específica (Súmulas 284 e 283/STF).

5. Teses sobre inexistência de mora, termo inicial e final da multa contratual e sua base de cálculo demandam revolvimento fático e contratual, o que é vedado (Súmula 7/STJ).

6. O atraso excessivo autoriza a compensação por dano moral. Revisão do cabimento e do valor, ausentes hipóteses de irrisoriedade ou exorbitância, encontra óbice da Súmula 7/STJ.

7. Rediscutir sucumbência proporcional exige reavaliação do decaimento das partes, também inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

8. Fica prejudicado o dissídio jurisprudencial quando a matéria é obstada pela alínea a por óbices sumulares.

9. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA58040569 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/06/2026 17:41:44
Publicação no DJEN/CNJ de 01/07/2026. Código de Controle do Documento: 09c8b756-95af-415a-9b8a-90c77f01dc40

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3148850 - BA (2026/0011677-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA
AGRAVANTE	:	LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	:	ESPACO INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE	:	SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA
ADVOGADOS	:	MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
		CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
AGRAVADO	:	MARIA DAMIANA CARNEIRO DE OLIVEIRA SANTOS
AGRAVADO	:	MARCUS BACELAR SANTOS
ADVOGADOS	:	KELTON ARAPIRACA DI GOMES - BA018008
		VICTOR CORTES MACEDO - BA039021

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE). LEGITIMIDADE PASSIVA DE EMPRESAS SÓCIAS. TEORIA DA APARÊNCIA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ARTS. 489, § 1º, IV, E 371 DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 50 DO CC. NÃO APLICADO NA ORIGEM. IMPUGNAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284/STF. MULTA COMPENSATÓRIA E INEXISTÊNCIA DE MORA. REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL POR ATRASO EXCESSIVO. MANUTENÇÃO. SÚMULA 7/STJ. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. REVISÃO VEDADA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresas rés contra decisão que inadmitiu o recurso especial em ação decorrente de atraso na entrega de imóvel, na qual se confirmou a resolução do contrato, restituição integral das parcelas, multa compensatória e danos morais.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) houve negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV, e 371 do CPC); (ii) é exigível a demonstração do art. 50 do CC para responsabilizar sócias da SPE;

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

(iii) é possível afastar a multa e a mora com base em habite-se e quitação/pagamento do preço; (iv) cabem danos morais e revisão do quantum; (v) deve ser redimensionada a sucumbência (art. 86 do CPC); (vi) há dissídio jurisprudencial útil.

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta o marco da mora e o habite-se, concluindo por atraso substancial e ausência de comprovação de conclusão e de notificação. Pretensão recursal de rediscutir prova.

4. A responsabilização das empresas sócias da SPE decorre da teoria da aparência e da cadeia de consumo, não da desconsideração da personalidade jurídica. A insurgência pelo art. 50 do CC não ataca o fundamento autônomo aplicado, incidindo deficiência e ausência de impugnação específica (Súmulas 284 e 283/STF).

5. Teses sobre inexistência de mora, termo inicial e final da multa contratual e sua base de cálculo demandam revolvimento fático e contratual, o que é vedado (Súmula 7/STJ).

6. O atraso excessivo autoriza a compensação por dano moral. Revisão do cabimento e do valor, ausentes hipóteses de irrisoriedade ou exorbitância, encontra óbice da Súmula 7/STJ.

7. Rediscutir sucumbência proporcional exige reavaliação do decaimento das partes, também inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

8. Fica prejudicado o dissídio jurisprudencial quando a matéria é obstada pela alínea a por óbices sumulares.

9. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA. e LIZCONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (SANTA MÔNICA e outras), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE). LEGITIMIDADE PASSIVA DE SÓCIOS. TEORIA DA APARÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. MULTA COMPENSATÓRIA. CLÁUSULA CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame: 1.* ***Apelação cível interposta por empresas rés contra sentença que declarou a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, condenando-as à devolução***

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

> ***integral dos valores pagos pelos autores, ao pagamento de multa contratual compensatória, de indenização por danos morais e de honorários advocatícios fixados sobre o valor da condenação****. II. Questão em discussão: 2. As questões em discussão consistem em: (i) a legitimidade passiva das sócias da sociedade de propósito específico para responder pela inadimplência contratual; (ii) o direito à resolução do contrato e à devolução integral dos valores pagos pelos adquirentes; (iii) a configuração de danos morais em razão do atraso na entrega do imóvel; (iv) a aplicação de multa compensatória prevista contratualmente. III. Razões de decidir: 3. Reconhecida a legitimidade passiva das sócias da SPE, aplicando-se a Teoria da Aparência e a responsabilidade solidária, dada a participação ativa das rés na cadeia de consumo. 4. Configurado o atraso injustificado na entrega do imóvel, descumprindo o contrato, impõe-se a rescisão contratual com a devolução integral dos valores pagos, em parcela única, conforme a Súmula 543 do STJ. 5. O atraso substancial (20 meses) extrapola o mero aborrecimento, configurando dano moral passível de indenização, fixada em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. 6. A cláusula contratual que prevê multa compensatória em caso de inadimplência do fornecedor é válida e aplicável no caso concreto, devendo ser respeitada a vontade das partes. IV. Dispositivo e tese: 7. Recurso desprovido. (e-STJ, fls. 671/672)(grifei)*

Os embargos de declaração de SANTA MÔNICA e outras foram rejeitados (e-STJ, fls. 718/725).

Nas razões do agravo, SANTA MÔNICA E OUTRAS apontaram (1) não incidência dos óbices sumulares, afastando as Súmulas 83/STJ, 7/STJ e 284/STF; (2) erro da decisão ao tratar a menção constitucional como causa de incompetência, defendendo que o recurso é estritamente infraconstitucional; (3) demonstração de dissídio jurisprudencial.

Não houve apresentação de contraminuta por MARIA DAMIANA CARNEIRO DE OLIVEIRA SANTOS e MARCUS BACELAR SANTOS (MARIA DAMIANA e outro) (e-STJ, fl. 1043).

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões do apelo nobre, SANTA MÔNICA e outras apontaram (1) negativa de prestação jurisdicional e fundamentação deficiente por violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 371 do CPC, alegando que o acórdão recorrido deixou de analisar documentos e argumentos relevantes para a correta solução da controvérsia; (2) violação do art. 50 do CC, sustentando que se exigia demonstração de desvio de finalidade ou confusão patrimonial para responsabilização de sócias da SPE; (3) omissão sobre o termo final da mora e necessidade de fixá-lo na expedição/averbação do habite-se, com ajuste da base de cálculo da multa à luz do Tema 971/STJ e dos arts.

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

421, 422 e 884 do CC; (4) inexistência de mora e inviabilidade da multa compensatória ante pendência de quitação do preço; (5) condenação em danos morais sem circunstâncias extraordinárias e excesso do quantum, com invocação do art. 944 do CC; (6) distribuição dos ônus sucumbenciais em desacordo com o art. 86 do CPC; (7) existência de dissídio jurisprudencial.

Não houve apresentação de contrarrazões por MARIA DAMIANA e outro (e-STJ, fl. 983).

Conheço parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento.

Contextualização fática

As partes firmaram, em 20/10/2012, contrato de promessa de compra e venda de unidade residencial do empreendimento "Ville de Mônaco" (Torre Monte Carlo). O prazo de conclusão foi fixado **para março de 2015, com tolerância de 180 dias, estendendo a entrega até setembro de 2015**. Os compradores alegaram que, ao ajuizarem a ação em maio de 2017, o imóvel não havia sido entregue, havendo atraso substancial e impedimentos para financiamento e posse. **As rés sustentaram que houve expedição de habite-se em setembro de 2015, e que a disponibilidade dependia da pagamento integral do preço.**

Em sentença, foi declarada a resolução contratual por culpa das rés, com devolução simples e imediata dos valores pagos, multa compensatória contratual de 10% sobre o negócio e indenização por danos morais de R$ 15.000,00, além das custas e honorários.

Na apelação, o Tribunal estadual rejeitou a ilegitimidade passiva de sócias da SPE com base na teoria da aparência e responsabilidade solidária na cadeia de consumo; reconheceu o atraso injustificado superior a 20 meses; manteve a rescisão com restituição integral, a multa compensatória e os danos morais; e majorou honorários.

Os embargos de declaração das rés foram rejeitados, afirmando-se a inexistência de omissão, contradição ou obscuridade sobre legitimidade, habite-se parcial, marco da mora, danos morais e sucumbência.

As rés interpuseram recurso especial, alegando negativa de prestação jurisdicional, violação de dispositivos do Código Civil e do CPC, tese sobre termo final da mora (habite-se) e dissídio jurisprudencial. A 2ª Vice-Presidência do Tribunal estadual inadmitiu o recurso especial por óbices sumulares e competência constitucional. Seguiu-se agravo em recurso especial, com certificação de decurso de prazo para contraminuta e posterior distribuição no STJ pela Presidência, por não se enquadrar nas hipóteses de decisão monocrática da Presidência. Também houve

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

petição incidental das agravantes esclarecendo a tempestividade do agravo em razão de suspensões de prazo.

Da violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 371 do CPC

Alegam SANTA MÔNICA e outras que o acórdão recorrido deixou de analisar documentos e argumentos relevantes para a correta solução da controvérsia. Afirmam que*, "conforme amplamente demonstrado nos autos, a parte ora recorrente apresentou um conjunto robusto de Termos de Recebimento referentes a diversas unidades autônomas da Torre Monte Carlo, os quais comprovam que, após a expedição do habite-se em 2015, houve efetiva entrega de unidades residenciais a terceiros, não integrantes da presente demanda*" (e-STJ fl. 744).

Sustentam que o Tribunal Estadual *"não apenas deixou de acolher o fundamento, como silenciou por completo sobre a existência e o conteúdo desses documentos, limitando-se a afirmar, de forma genérica, que o habite-se não comprovaria, por si só, a conclusão da obra, sem, entretanto, enfrentar os documentos concretos que indicam, de forma objetiva, a entrega de unidades no mesmo empreendimento e, portanto, a sua plena viabilidade habitacional*" (e-STJ fl. 745).

Portanto, haveria omissão no acórdão recorrido quanto ao termo final da mora pela expedição do habite-se.

Ao contrário do alegado, o acórdão recorrido enfrentou adequadamente todas as questões pontuadas no apelo nobre, tratando-se, em verdade, de inconformismo com a decisão colegiada. Confira-se (e-STJ fls. 656-658):

> *(...)*
> *Quanto à mora da Primeira apelante na entrega do bem na data ajustada, cabe pontuar que o contrato de compra e venda foi celebrado com previsão de entrega do imóvel para (março/2015), com possibilidade de dilação do prazo por 180 (cento oitenta) dias, conforme cláusulas às 7ª e 25ª dos contratos adunados nos (id´s nº 51114819 e 51114820).*
> *Constata-se que o atraso na entrega do imóvel pela Primeira apelante é fato incontroverso nos autos, pois no momento da promoção da ação de (maio/2017), a construção do empreendimento imobiliário ainda não tinha sido finalizada, mesmo considerando o prazo de prorrogação de 180 dias, previsto no contrato firmado, pois o prazo estipulado de entrega do empreendimento imobiliário fora de (março/2015).*
> ***No entanto, em que pese sustentem os Recorrentes que o imóvel recebeu o "Habite-se" do Município de Feira de Santana, em setembro de 2015, dentro, portanto, do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, verifica-se que o aludido documento, acostado no id nº 51114905, trata-se de habite-se parcial, em relação aos empreendimentos " TORRES LE PORTIER E MONTE CARLO ", apenas as áreas comuns e lazer, vinculadas ao edifício Monte Carlo,*** *empreendimento de localização do imóvel adquirido pelos Apelados teve a chancela do Município de Feira de Santana para o uso, conforme expressa observações posta no documento de título " CONCLUSÃO DE OBRA HABITE-SE, com Nº 93209 ".*

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

> *Se o empreendimento imobiliário estivesse sido concluído na data do acima referido documento não seria necessário apor as observações que constam no mesmo.*
> *Portanto, não comprovaram os Apelantes/acionados, nos termos do art. 373, II, do CPC, que o empreendimento estava concluído, bem como que a unidade residencial objeto da avença estava apta a ser habitada pelos autores no prazo contratualmente estabelecido.*
> *Ademais, não restou provado nos autos que o empreendimento tenha sido entregue ou que tenha ocorrido a notificação dos Apelados acerca do "habite-se".*
> *(...)*
> *(grifei)*

A questão do Habite-se foi expressamente enfrentada.

Portanto, não há qualquer deficiência de fundamentação e sim pretensão de alterar a conclusão do Tribunal Estadual a partir das provas constantes nos autos e devidamente analisadas. Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, §§ 2º E 8º, DO CPC. TEMA 1.076/STJ. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTE DO STF (AO 613). INAPLICABILIDADE. EFEITO MODIFICATIVO. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS REJEITADOS.*
> *1. Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento a recurso especial para fixar os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa, afastando a aplicação do critério de equidade previsto no art. 85, § 8º, do CPC, em razão do valor elevado da causa (R$ 1.500.000,00 - mil e quinhentos reais). O embargante alegou omissão quanto ao distinguishing realizado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) em relação ao Tema 1.076/STJ, omissão quanto a análise de precedente do STF (AO 613), deficiência de fundamentação e necessidade de atribuição de efeito modificativo aos embargos.*
> *2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve omissão quanto ao distinguishing realizado pelo TJDFT em relação ao Tema 1.076/STJ;*
> *(ii) houve omissão quanto a análise do precedente do STF (AO 613) e dos princípios constitucionais nele reconhecidos; (iii) é cabível a atribuição de efeito modificativo aos embargos para restabelecer o acórdão do TJDFT que fixou os honorários por equidade.*
> *3. A aplicação do art. 85, § 2º, do CPC, que estabelece a fixação de honorários entre 10% e 20% sobre o valor atualizado da causa, prevalece em causas de valor elevado, conforme orientação consolidada no Tema 1.076/STJ. A pretensão de aplicação do critério de equidade em hipóteses não previstas em lei esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória.*
> *4. A ausência de menção expressa ao precedente do STF (AO 613) não configura omissão, especialmente quando a tese ali defendida não se aplica ao caso concreto. O precedente tratou de situação excepcionalíssima, envolvendo valores exorbitantes e contexto distinto, não sendo vinculante para a hipótese em análise.*
> *5. A fundamentação do acórdão embargado é suficiente e adequada, atendendo aos requisitos do art. 489, § 1º, IV, do CPC, e do art. 93, IX, da Constituição Federal. A não acolhida da tese sustentada pelo embargante não caracteriza omissão ou ausência de motivação, mas mero inconformismo com o resultado do julgamento.*

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

6. Os embargos de declaração não se prestam a rediscutir matéria já decidida nem a modificar o resultado do julgamento, salvo em hipóteses excepcionais de vícios previstos no art. 1.022 do CPC, o que não se verifica no caso concreto.
7. Embargos de declaração rejeitados
(EDcl no REsp n. 2.196.711/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.) (grifei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 489 DO CPC/2015. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VÍCIO NÃO CONFIGURADO. 2. INVERSÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. ALEGAÇÃO DE FRAUDE. AUSÊNCIA DE PROVAS. RESPONSABILIDADE DA PARTE. 3. NULIDADE CONTRATUAL AFASTADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 4. ENCARGOS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Não ficou configurada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
2. É firme a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que "a inversão do ônus da prova fica a critério do juiz, cabendo-lhe apreciar a verossimilhança das alegações do consumidor e/ou a sua hipossuficiência" (REsp n. 1.991.550/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 25/8/2022).
Tais aspectos, por serem intrinsicamente ligados ao conjunto fático-probatório do processo, não podem ser revistos em recurso especial, incidindo óbice da Súmula 7/STJ.
3. Em relação aos encargos da mora, por decorrência lógica, não havendo declaração de nulidade dos contratos, não teria como afastar os encargos neles previstos, de forma que o acórdão recorrido não merece reforma no ponto. Incidência da Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.186.599/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 22/3/2023.) (grifei)

Da violação do art. 50 do CC

Sustenta SANTA MÔNICA e outras que o acórdão recorrido atribuiu responsabilidade à Construtora Bahia e Forte e Lizconstruções sem desconsiderar formalmente a personalidade da SPE SANTA MÔNICA, afastando-se da exigência do art. 50 do CC, que condiciona tal responsabilização à demonstração de desvio de finalidade ou confusão patrimonial.

O argumento, no entanto, se encontra completamente dissociado do que foi decidido, pois não houve desconsideração da personalidade jurídica e sim reconhecimento de responsabilidade solidária em razão da cadeia de consumo e teoria da Aparência (e-STJ fls. 676-678):

(...)

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

> *Ab initio, a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam das Acionadas Liz C onstruções Empreendimentos e Participações Ltda. em Recuperação Judicial e C onstrutora Bahia Forte Ltda., não merece prosperar, uma vez que as Demandadas, sócias da Sociedade de Propósito Específico (SPE), aparecem como corresponsáveis pela construção do empreendimento imobiliário, conforme se observa do instrumento de compra e venda acostado aos autos (id nº 51114819), o qual possui os logotipos das citadas Empresas, de modo que deve ser aplicada, in casu, a Teoria da Aparência.*
> *(...)*
> *Por outro prisma, observa-se que as mencionadas empresas integraram a cadeia de consumo, tendo o contrato sido firmado com primeira Apelante e com as demais Demandadas, estando intrinsecamente ligadas por fazerem parte de um mesmo grupo econômico, sendo, portanto partes legítimas para figurar no pólo passivo da demanda e responsável, solidariamente, perante os Apelados conforme o documento de (id nº 51114819).*
> *No caso em exame, verifica-se que a acionada Santa Mônica Empreendimentos e Participações SPE Ltda. fora constituída como sociedade de propósitos específico, da qual as acionadas Liz Construções Empreendimentos e Participações Ltda. em Recuperação Judicial e Construtora Bahia Forte Ltda., são sócias.*
> *Por conseguinte, em se tratando de descumprimento de obrigações celebradas pela sociedade de propósito específico, é legítima a inserção dos sócios no pólo passivo da demanda em que se discute a inadimplência, quanto ao prazo de conclusão da obra e os danos causados ao consumidor decorrentes da mora na entrega do imóvel.*
> *(...)*

Nos embargos de declaração, o Tribunal Estadual reiterou o fundamento (e-STJ fl. 724):

> *(...)*
> *O acórdão embargado examinou, de forma clara e fundamentada, as teses centrais da controvérsia. A preliminar de ilegitimidade passiva foi devidamente afastada, com base na Teoria da Aparência, diante da vinculação entre a SPE e as empresas Liz Construções e Construtora Bahia Forte. Eis o que restou consignado no julgado:*
> *"As Demandadas, sócias da Sociedade de Propósito Específico (SPE), aparecem como corresponsáveis pela construção do empreendimento imobiliário, conforme se observa do instrumento de compra e venda acostado aos autos (ID 41892869), de modo que deve ser aplicada, in casu, a Teoria da Aparência."*
> *Com isso, considerou-se desnecessária a incidência do art. 50 do Código Civil, tendo em vista a clara atuação das rés no mercado de consumo como corresponsáveis pelo empreendimento, nos moldes do art. 7º, parágrafo único, do CDC."*

Estando os argumentos dissociados da fundamentação, sem impugnação específica e diante da não aplicação do art. 50 do CC pelo acórdão recorrido, apontado no apelo nobre como violado, incidem os enunciados de Súmula 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal. A propósito:

> *PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA . DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF.*

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF . JUROS REMUNERATÓRIOS. LIMITAÇÃO. POSSIBILIDADE. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO . VEDAÇÃO LEGAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art . 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos nos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF. ***2 . A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF****. 3. As cédulas de crédito rural, comercial e industrial, quanto aos juros remuneratórios, estão regidas por normas específicas que outorgam ao Conselho Monetário Nacional (CMN) a função de estabelecer a taxa de juros a ser praticada nestas espécies de crédito bancário. Todavia, não havendo deliberação do CMN, incide a limitação de 12% ao ano, conforme previsão do Decreto nº 22 .626/33.Precedentes. 4. "É firme, no âmbito do STJ, a compreensão de que é vedado o comportamento contraditório (venire contra factum proprium), a impedir que a parte, após praticar ato em determinado sentido, venha a adotar comportamento posterior contraditório" (AgInt nos EDcl no REsp 1 .759.517/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/9/2022, DJe de 12/9/2022). 5. Agravo interno a que se nega provimento .*
(STJ - AgInt no REsp: 1624542 RS 2016/0233695-5, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 04/03/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/03/2024) (grifei)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. DISPOSITIVO LEGAL OU DISSENSO NÃO INDICADO. SÚMULAS NºS 283 E ***284*** *DO STF. ROL DE PROCEDIMENTOS DA ANS. NATUREZA EXEMPLIFICATIVA. TRATAMENTO DOMICILIAR. COBERTURA DEVIDA.*
PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
2. É inviável o recurso especial que deixa de impugnar fundamento suficiente do acórdão recorrido, atrelando suas razões a violação de lei federal ou dissídio pretoriano, por se tratar de recurso de fundamentação vinculada, sob pena de incidência das Súmulas nºs 283 e 284, ambas do STF.
(...)
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AgInt no AREsp 1838404/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/10/2021, DJe 14/10/2021) (grifei)

Da inexistência de mora e inviabilidade da multa compensatória – violação dos arts. 421, 422 e 884 do Código Civil e omissão quanto ao termo inicial e final da multa contatual

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

Defendem SANTA MÔNICA e outras que inexiste mora de sua parte e que o comparador não efetuou o pagamento integral do contrato, condição expressamente prevista como indispensável para a imissão na posse do imóvel. Afirmam que a construtora permaneceu à disposição para concluir a avença, tendo inclusive obtido o "habite- se" em setembro de 2015 — dentro do prazo estendido pela cláusula de tolerância contratual e o não foi entregue não por culpa da construtora, mas porque o comprador não cumpriu sua obrigação fundamental — "fato esse reconhecido pelo próprio juízo de origem ao indeferir o pedido de imissão na posse" (e-STJ fl. 754). Assim, a condenação à multa compensatória nesses moldes configura violação direta aos artigos 421, 422 e 884 do Código Civil.

Alegam ainda que houve omissão quanto ao termo inicial e final da multa contratual e requerem sejam fixados como termo inicial da multa contratual o final do prazo de tolerância (julho de 2015) e como termo final a data de expedição do habite-se (setembro de 2015); (ii) seja corrigida a base de cálculo da multa, limitando-a aos valores efetivamente pagos pelo comprador, em consonância com o art. 884 do CC e a jurisprudência do STJ; (iii) seja reconhecida a inexistência de mora da recorrente, afastando por completo a imposição da penalidade contratual (e-STJ fl. 755).

O recurso padece de deficiência de fundamentação e, ainda que assim não o fosse, encontra óbice no enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

As razões recursais apenas citam os artigos que teriam sido violados sem fazer a necessária correlação com a negativa de vigência do dispositivo de lei a partir da interpretação consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça. Além disso, as teses se baseiam em premissas fáticas diversas das que foram assentadas no acórdão recorrido – que reconheceu o inadimplemento de SANTA MÔNICA e outras.

A alegação de negativa de vigência dos artigos citados na argumentação pressupõe que não houve o reconhecimento de sua culpa, o que contraria a decisão recorrida. Assim, inviável sua apreciação porque pressupõe reanálise dos fatos e provas. A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> ***1. No presente caso, o acolhimento da pretensão recursal, para afastar a culpa da construtora pelo atraso na entrega do imóvel, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.***
> *2. O STJ possui firme o entendimento no sentido de que na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador -*

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).
3. "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 promitente comprador" (EREsp 1341138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 22/05/2018).
4. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação. Precedentes.
5. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.987.981/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.) (grifei)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DAS OBRIGAÇÕES. CONTRATOS. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. MULTA. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. JULGADOS DO STJ. PLEITO QUE CONSTA NA PETIÇÃO INICIAL ADEMAIS. CULPA DA CONSTRUTORA PELO DESCUMPRIMETNO DO PRAZO DE ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FATO INERENTE À ATIVIDADE EMPRESARIAL. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. CONCLUSÕES COM BASE NO CONTRATO E NAS PROVAS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ELEITA. APLICAÇÃO À ESPÉCIE DAS SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ.
1. Segundo entendimento do STJ, não há julgamento extra petita quando o juiz, fazendo uma interpretação lógico-sistemática, examina a petição apresentada pelo autor como um todo. Além disso, no caso concreto, há, no pedido inicial, expressa referência à multa por atraso na entrega da obra. Tem-se ainda que o Tribunal de origem, quanto à questão, aplicou a jurisprudência desta Corte materializada em repetitivos e ainda se valeu do contrato e das provas dos autos.
Aplicação, no particular, das Súmulas 83, 5 e 7 do STJ.
2. Fixado no acórdão do Tribunal de origem que o atraso na entrega da obra não decorreu da culpa exclusiva de terceiro, mas de fortuito interno, inerente à atividade empresarial, está o julgado de acordo com o entendimento desta Corte, atraindo a Súmula 83/STJ.
Não há como afastar as conclusões sobre a culpa, sem reexame das provas, vedado pela Súmula 7/STJ.
3. Aferir se está ou não correta a distribuição dos ônus da sucumbência, se os percentuais debitados a cada parte estão proporcionais ao quanto do decaimento recíproco do pedido, é pretensão que também não merece conhecimento, ante a Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.927.588/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022.) (grifei)

Da violação do art. 944 do Código Civil

Argumentam SANTA MÔNICA e outras que há divergência jurisprudencial na fixação dos danos morais por atraso na entrega, violando o do art. 944 do CC, pois o dano moral não se presume do mero inadimplemento, reclamando circunstâncias excepcionais. Pretende o afastamento do dever de indenizar e, subsidiariamente, a redução do quantum de R$ 15.000,00, reputado excessivo

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

O Tribunal Estadual fixou os danos morais com a seguinte fundamentação, considerando, sobretudo, o atraso de 20 meses (e-STJ fls. 692-694):

> *(...)*
> *Quanto aos danos morais, impende ressaltar que a conduta antijurídica só enseja indenização quando os prejuízos causados ao indivíduo ultrapassam a esfera do mero dissabor.*
> ***Considerando-se (setembro/2015) como prazo final para a entrega do imóvel adquirido pelos Consumidores, tendo em vista, que no momento da distribuição da presente ação judicial (maio/2017) não havia ocorrido a conclusão do empreendimento imobiliário, apura-se cerca de 20 (vinte) meses de atraso.***
> *No caso sub examine, restam existentes os pressupostos de configuração do ato ilícito que ensejam a responsabilidade civil no âmbito do Direito do Consumidor, a saber: a existência de dano, a conduta – comissiva ou omissiva – do agente, e o nexo de causalidade.*
> *O conjunto fático-probatório constante dos autos demonstra que a situação experimentada pelos Apelados constitui, por si só, mais do que simples aborrecimento, alterando a higidez psíquica dos Autores, violando direitos inerentes à personalidade, passíveis de indenização compensatória.*
> *Consubstanciando-se atraso qualificado para quem almeja a expectativa de finalmente morar/usufruir do imóvel próprio é circunstância que vai além da frustração, caracterizando grave abalo a higidez psíquica dos Apelados. Atinente ao juízo de razoabilidade entre o fato e o dano, bem como nas condições sociais e econômicas das vítimas e do ofensor, grau de dolo ou culpa presente na espécie, além da extensão dos prejuízos de ordem moral sofridos pelas vítimas, tudo para atingir a dupla finalidade da condenação: a de punir o seu causador, desestimulando-o a práticas futuras, e a de compensar os ofendidos pelo constrangimento indevidamente sofrido.*
> *In casu, tenho como razoável e proporcional o montante de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), que está de acordo com a realidade do caso e em consonância com oque vem decidindo esse Tribunal de Justiça, conforme julgados acima colacionados, pois, trata-se de compensar os dois ofendidos pelo constrangimento indevidamente sofrido.*
> *(...)*

Rever a conclusão do Tribunal Estadual encontra óbice na Súmula 7 desta Corte. Nesse sentido:

> *CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO C/C DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. FATO DE TERCEIRO. SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> ***1. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ.***
> ***2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "[o] simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator***

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem, é legítima a condenação da construtora/incorporadora ao pagamento de compensação por dano moral.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.951.319/PB, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 12/5/2026.) (grifei)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO EM DESFAVOR DA PROMITENTE-VENDEDORA. POSSIBILIDADE. REVISÃO DO PERCENTUAL PREVISTO NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega de imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar lesão extrapatrimonial, como no caso, em que seu reconhecimento foi fundamentado no atraso significativo, na frustração das expectativas de uso, na angústia e no sofrimento decorrentes. A revisão dessa conclusão exigiria reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7 do STJ.

2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de ser possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado" (AgInt no AREsp 2.042.000/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 30/11/2023).

3. No caso, invertida a cláusula penal em desfavor da promitente-vendedora, tendo como base o percentual fixado no contrato firmado entre as partes, sua redução demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.591.415/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.) (grifei)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A revisão do quantum fixado a título de danos morais somente é permitida quando irrisório ou exorbitante o valor. Ausente tais circunstâncias, a análise encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.943.532/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.) (grifei)

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

Da violação do art. 86, caput, do Código de Processo Civil

Afirmam SANTA MÔNICA e outras que a parte autora foi exitosa apenas em parte dos pedidos formulados na inicial e que a sucumbência deveria ser fixada de forma proporcional.

Constou do acórdão recorrido (e-STJ fl. 694):

> *(...)*
> *No mais, de acordo com o art. 85, §11, do CPC/2015, ao julgar recurso, o Tribunal deve majorar os honorários fixados anteriormente ao advogado vencedor, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observados os limites estabelecidos nos §§2º e 3º para a fase de conhecimento.*
> ***Assim, considerando que as partes autoras sucumbiram em parte mínima do pedido, ainda que a parte ré tenha obtido parcial êxito em sua insurgência**, majoro os honorários arbitrados em favor do procurador dos autores, para 17% do proveito econômico obtido.*
> *(...)*
> *(grifei)*

Rever as conclusões do Tribunal Estadual acerca da distribuição da sucumbência, salvo situação teratológica, encontra óbice na Súmula 7 desta Corte, consoante sua jurisprudência, a saber:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE DE REANÁLISE FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.*
> *1. Em síntese, cuida-se de ação de indenização por danos morais e materiais, em decorrência de atraso de obra.*
> *2. A ausência de enfrentamento da matéria pelo Tribunal de origem impede o acesso do recurso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito do prequestionamento.*
> *3. Insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção do autos, entendeu pela ocorrência de dano moral e pela razoabilidade dos alugueis, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n. 7/STJ.*
> ***4. Avaliar em que monta os litigantes sagraram-se vencedores ou vencidos na demanda, com o propósito de reformular a distribuição dos ônus de sucumbência, é providência que não pode ser adotada no âmbito de recurso especial, por demandar o reexame de matéria fática. Incidência da Súmula n. 7/STJ.***
> *5. Fica prejudicado o exame da divergência jurisprudencial quando as teses já foram afastadas na análise do recurso especial pela alínea "a" em razão da incidência do óbice da Súmula n. 7/STJ.*
> *Agravo interno improvido.*
> *(AgInt no AREsp n. 2.099.311/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024.) (grifei)*

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

Por fim, a análise das mesmas teses pela ótica do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, aplicando-se os mesmos fundamentos acima expostos. A propósito:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO AUTÔNOMO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECURSO CABÍVEL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. ERRO GROSSEIRO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. PROVIMENTO NEGADO.*
> *1. Inexiste a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (CPC), pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, segundo se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de erro material, omissão, contradição ou obscuridade. Julgamento diverso do pretendido, como neste caso, não implica ofensa aos dispositivos de lei invocados.*
> *2. É condição para o conhecimento do recurso especial a impugnação, nas razões recursais, de todos os fundamentos autônomos e suficientes à manutenção do acórdão recorrido. Incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal (STF).*
> *3. A ausência de enfrentamento no acórdão recorrido da matéria impugnada, objeto do recurso, impede o acesso à instância especial por faltar o requisito constitucional do prequestionamento.*
> *Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.*
> *4. Para o Superior Tribunal de Justiça (STJ), a ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem da matéria objeto do recurso especial, ainda que de ordem pública, impede o acesso à instância especial por faltar o requisito do prequestionamento.*
> *5. A jurisprudência do STJ está consolidada no sentido de que o recurso cabível contra decisão interlocutória em liquidação de sentença é o agravo de instrumento. A interposição de apelação em tais casos configura erro grosseiro, inviabilizando a aplicação do princípio da fungibilidade recursal.*
> ***6. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c; em razão disso fica prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.***
> *7. Agravo interno a que se nega provimento.*
> *(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.549.851/AP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025.) (grifei)*

> *PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO ORDINÁRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015 E DOS ARTS. 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL/2002. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL A QUO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.*
> *1. Não se conhece de Recurso Especial no que se refere à violação aos arts. arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil/2015 e aos arts. 186 e 927 do Código Civil/2002 quando a parte não aponta, de forma clara, o vício em que teria incorrido o acórdão impugnado.*
> *Aplicação, por analogia, da Súmula 284/STF.*

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

2. Hipótese em que o Tribunal de origem consignou: "A reparação do dano moral pressupõe que a conduta lesiva seja de tal monta a provocar no lesado dor e sofrimento aptos a ocasionar modificação em seu estado emocional, suficiente para afetar sua vida pessoal e até mesmo social. O dano moral é aquele que, embora não atinja o patrimônio material da vítima, afeta-lhe o patrimônio ideal, causando-lhe dor, mágoa, tristeza. A Constituição Federal, ainda, adotou a linha da responsabilidade objetiva do Estado, baseada na teoria do risco administrativo, estabelecendo em seu artigo 37, § 6º, que as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.
Responsabilizar o Estado por danos morais depende do preenchimento de determinados pressupostos, que devem estar presentes no caso concreto, para que se possa obrigá-lo a indenizar a vítima. (...) No caso, embora tenha havido procedimento errôneo por parte da Administração, especificamente na identificação do infrator responsável, tal erro causou mero aborrecimento ao autor, o qual teve de pleitear judicialmente a anulação do auto de infração. Não houve violação à honra objetiva do requerente e nem há indicativos de que tenha ocorrido abalo moral passível de reparação. (...)
Outrossim, cabe destacar que o erro praticado é escusável à agência reguladora, uma vez que nada havia de anotação no registro do veículo junto ao DETRAN. Nesse ponto, tenho que a autorização de transferência, devidamente anotada no documento de registro do bem, faz prova da tradição, mas não é o suficiente para os efeitos almejados pela autora. Ainda que a efetiva transferência formal do veículo coubesse ao comprador, cabe ao vendedor a comunicação da venda perante o registro público competente - DETRAN -, a fim de evitar dissabores como o ora enfrentado pela autora. Assim, sequer se poderia exigir outra conduta da demandada, que utilizou-se dos meios oficiais de identificação para proceder à autuação. Improcede, assim, essa parte do pedido" (fls. 136-137, e-STJ).
3. A revisão desse entendimento implica reexame de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ. Precedente:
AgInt no AREsp 1.587.838/RJ, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe 24.4.2020; e AgInt nos EDcl no REsp 1.839.027/MS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 19.6.2020.
4. Assinale-se, por fim, que fica prejudicada a apreciação da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.
5. Agravo Interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.878.337/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16/12/2020, DJe de 18/12/2020.) (grifei)

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de MARIA DAMIANA e outro, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57663890 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/06/2026 14:04:36
Código de Controle do Documento: f19908b9-3a25-439e-ab2e-cca72ad70d61

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.148.850 / BA

Número Registro: 2026/0011677-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
05055445520178050080 505544552017805008O

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA
AGRAVANTE	: LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	: ESPACO INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE	: SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA
ADVOGADOS	: MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
	CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
AGRAVADO	: MARIA DAMIANA CARNEIRO DE OLIVEIRA SANTOS
AGRAVADO	: MARCUS BACELAR SANTOS
ADVOGADOS	: KELTON ARAPIRACA DI GOMES - BA018008
	VICTOR CORTES MACEDO - BA039021

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA57900010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 01:05:25
Código de Controle do Documento: 2e943ffc-9006-4b2b-9929-8f1ae2780eea

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

Brasília, 22 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57900010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 01:05:25
Código de Controle do Documento: 2e943ffc-9006-4b2b-9929-8f1ae2780eea