SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2255015 - PA(2026/0018330-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PORTO QUALITY EMPREENDIMENTOS, COMPRA E VENDA DE IMOVEIS LTDA
RECORRENTE	:	MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTCIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	THIAGO ARAUJO PINHEIRO MENDES - PA021029
		PATRYCIA CORREIA POUSAS DE OLIVEIRA - PA015032
RECORRIDO	:	ANTONIO AECIO DE MIRANDA LIMA JUNIOR
ADVOGADOS	:	NAIARA DA SILVA GONCALVES - PA021759
		KALLYGA TAMARA RODRIGUES DE LIMA - PA28307A

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NEGATIVA. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. VALOR DE DANOS MORAIS. PROVAS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DE CHAVES. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca da legitimidade passiva e do valor dos danos morais encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. Em caso de atraso na entrega do imóvel por culpa da vendedora, é cabível indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves. Precedente.
4. Recurso especial parcialmente conhecido 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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA56659357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/05/2026 18:18:02
Publicação no DJEN/CNJ de 14/05/2026. Código de Controle do Documento: 5b5ed94c-ab78-44cb-8a12-164a27f268e3

RECURSO ESPECIAL Nº 2255015 - PA(2026/0018330-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PORTO QUALITY EMPREENDIMENTOS, COMPRA E VENDA DE IMOVEIS LTDA
RECORRENTE	:	MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTCIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	THIAGO ARAUJO PINHEIRO MENDES - PA021029
		PATRYCIA CORREIA POUSAS DE OLIVEIRA - PA015032
RECORRIDO	:	ANTONIO AECIO DE MIRANDA LIMA JUNIOR
ADVOGADOS	:	NAIARA DA SILVA GONCALVES - PA021759
		KALLYGA TAMARA RODRIGUES DE LIMA - PA28307A

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NEGATIVA. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. VALOR DE DANOS MORAIS. PROVAS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DE CHAVES. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca da legitimidade passiva e do valor dos danos morais encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. Em caso de atraso na entrega do imóvel por culpa da vendedora, é cabível indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves. Precedente.
4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por PORTO QUALITY EMPREENDIMENTOS, COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA. e MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, assim ementado:

> *"DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO.*
> *I. CASO EM EXAME Apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de indenização por danos materiais, lucros cessantes e danos morais, decorrente de atraso na entrega de salas comerciais adquiridas pelo autor.*
> *II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO (a) Ilegitimidade passiva da MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (MB CAPITAL REALTY GROUP). (b) Ausência de inadimplemento contratual em razão de caso fortuito/força*

Documento eletrônico VDA55845081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/04/2026 18:41:42
Código de Controle do Documento: 0cd960d4-1078-4f0f-adb1-cbd280bc90ad

maior (pandemia da COVID-19) e aplicabilidade da Teoria da Imprevisão. (c) Termo final para a incidência dos lucros cessantes, considerando a alegação de entrega da obra na data da emissão do 'Habite-se'. (d) Ocorrência e quantificação dos danos morais.
. III. RAZÕES DE DECIDIR
1. Afastada a preliminar de ilegitimidade passiva da MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (MB CAPITAL REALTY GROUP), em razão da responsabilidade solidária na cadeia de consumo.
2. Não configurado caso fortuito ou força maior decorrente da pandemia da COVID-19, ante a anterioridade do atraso em relação ao evento pandêmico.
3. O termo final para a incidência dos lucros cessantes deve corresponder à data do trânsito em julgado da decisão que rescindir o contrato, e não à data da emissão do 'Habite-se'.
4. Configurados os danos morais em razão da frustração das expectativas do comprador e do longo período de atraso, mantendo-se o valor da indenização fixado na sentença.
IV. DISPOSITIVO E TESE
Recurso conhecido e desprovido.
Tese de julgamento: '1. Em relações de consumo, todos os integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor. 2. O atraso injustificado na entrega de imóvel gera direito à indenização por lucros cessantes, presumindo-se o prejuízo do promitente-comprador. 3. O termo final dos lucros cessantes é a data do trânsito em julgado da decisão que rescindir o contrato. 4. O atraso prolongado e injustificado na entrega de imóvel causa dano moral indenizável'." (e-STJ fl. 388)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

As recorrentes apontam violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do Código de Processo Civil - o acórdão combatido incorreu em negativa de prestação jurisdicional;

(ii) art. 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor - ilegitimidade passiva da recorrente MB CAPITAL, não se podendo presumir a solidariedade; e

(iii) arts. 389 e 395 do Código Civil - o termo final para o cálculo dos lucros cessantes deve ser a data da expedição do habite-se.

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 494), o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

No que tange ao defeito na prestação jurisdicional, a parte recorrente afirma que o Tribunal de origem não se manifestou acerca da alegada ausência de responsabilidade solidária.

Da simples leitura do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa a questão da solidariedade, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, tendo consignado que:

"(...) diante da farta documentação constante nos autos, resta comprovada a existência de relação jurídica havida entre as partes, uma vez que as demandadas/Apelantes integram o mesmo conglomerado econômico.
Aliás, tem-se da análise dos autos que a empresa MB CAPITAL, em verdade, é a gestora de diversos empreendimentos na região metropolitana de Belém, de modo que a inclusão de apenas um promitente-

Documento eletrônico VDA55845081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/04/2026 18:41:42
Código de Controle do Documento: 0cd960d4-1078-4f0f-adb1-cbd280bc90ad

vendedor nos contratos como o ora em apreço (no caso, a ré PORTO QUALITY – id. 13160526) costuma servir como mero subterfúgio para atenuar/afastar a responsabilidade passiva daquela em face de eventuais ações judiciais."
(e-STJ fl. 397)

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Nesse sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DA VENDEDORA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. ***Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte****.*
2. As Turmas que compõem a Segunda Seção deste Superior Tribunal firmaram entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, é aplicável o prazo decenal contado a partir da resolução.
3. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 2.267.897/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 6/12/2023 - grifou-se.)

Registra-se que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre aqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador.

A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

No mais, as conclusões do Colegiado local acerca da solidariedade decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode facilmente aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, acima transcritos.

Nesse contexto, denota-se que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto ao valor dos danos morais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que somente se afasta a incidência da Súmula nº 7/STJ, com a finalidade de se revisar os valores arbitrados a título de danos morais na instância ordinária, quando se verificar ser exorbitante ou irrisória a quantia fixada.

No caso dos autos, em que foi arbitrado o valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), não se verifica a exorbitância da condenação capaz de ensejar a intervenção desta Corte Superior. Portanto, incide, na hipótese dos autos o óbice da Súmula nº 7/STJ a inviabilizar o reexame do valor indenizatório.

Documento eletrônico VDA55845081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/04/2026 18:41:42
Código de Controle do Documento: 0cd960d4-1078-4f0f-adb1-cbd280bc90ad

Por fim, quanto ao termo final dos lucros cessantes verifica-se que o Tribunal de origem ao julgar a apelação interposta pela parte ora recorrente rejeitou o recurso e manteve integralmente a sentença, sendo que essa consignou o termo final dos lucros cessantes nos seguintes termos:

> *"condenar as requeridas, a título de danos materiais, com fundamento no art. 375, CPC, a pagarem ao requerente o valor mensal no percentual de 0,5% (meio por cento), do valor dos contratos atualizados monetariamente, a partir de julho/2018 até a efetiva entrega dos imóveis. Considerando que o evento danoso não se delimitou a um único momento, mas sim, se prolongou dentro do período supramencionado, a atualização monetária de cada um dos referidos aluguéis deve se dar pelo INPC que deve ser calculado mês a mês para que se atinja o montante devido (Súmula 43/STJ). No que se refere aos juros de mora legais, estes devem ser no percentual de 1% (um por cento) ao mês a partir da data da citação (art. 405/CC), em se tratando relação contratual. Por via de consequência, confirmo os efeitos da decisão que deferiu o pedido de tutela antecipada, modificando, tão somente,* ***a data de início do pagamento dos lucros cessantes que passar a ser de julho de 2018, até a data da efetiva entrega das chaves das salas comerciais."*** (e-STJ fl. 321 - grifou-se)

Tal posicionamento está em consonância com a jurisprudência desta Corte firmada no sentido que em caso de atraso na entrega do imóvel por culpa da vendedora é cabível indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves.

A propósito:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DE TERCEIRO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO FINAL. EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *1. 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. Precedentes.*
> *2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido do 'cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel' (AgInt nos EDcl no REsp 2.088.069/RS, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024).*
> *3. 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 Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).*
> *4. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem, é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual.*
> *5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial."*
> (AgInt no AREsp 2.495.844/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024, DJe de 2/8/2024.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA55845081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/04/2026 18:41:42
Código de Controle do Documento: 0cd960d4-1078-4f0f-adb1-cbd280bc90ad

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, pois já foram fixados na origem no limite legal de 20% (vinte por cento).

É o voto.

Documento eletrônico VDA55845081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 13/04/2026 18:41:42
Código de Controle do Documento: 0cd960d4-1078-4f0f-adb1-cbd280bc90ad

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.255.015 / PA

Número Registro: 2026/0018330-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08108664220208140301 8108664220208140301

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE :	PORTO QUALITY EMPREENDIMENTOS, COMPRA E VENDA DE IMOVEIS LTDA
RECORRENTE :	MB CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTCIPACOES S/A
ADVOGADOS :	THIAGO ARAUJO PINHEIRO MENDES - PA021029
	PATRYCIA CORREIA POUSAS DE OLIVEIRA - PA015032
RECORRIDO :	ANTONIO AECIO DE MIRANDA LIMA JUNIOR
ADVOGADOS :	NAIARA DA SILVA GONCALVES - PA021759
	KALLYGA TAMARA RODRIGUES DE LIMA - PA28307A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA56639821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/05/2026 00:43:19
Código de Controle do Documento: d6530ec2-94c0-4bd6-92a1-94ca110db8f8

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026

Documento eletrônico VDA56639821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/05/2026 00:43:19
Código de Controle do Documento: d6530ec2-94c0-4bd6-92a1-94ca110db8f8