



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3050163 - SE(2025/0357957-6)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**AGRAVANTE** : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇOES S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL

**AGRAVANTE** : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA

**ADVOGADOS** : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829  
ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554A  
LUCIANO BARTILOTTI BARACHISIO LISBOA - SE001008A  
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609

**AGRAVANTE** : ELMA LIMA ARIMATEA

**ADVOGADOS** : CAIO LUCAS SOARES GONÇALVES - SE017505  
DIEGO JOSE DE SOUZA - SE006519  
PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN - SE000492B

**AGRAVADO** : ELMA LIMA ARIMATEA

**ADVOGADOS** : CAIO LUCAS SOARES GONÇALVES - SE017505  
DIEGO JOSE DE SOUZA - SE006519  
PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN - SE000492B

**AGRAVADO** : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇOES S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL

**AGRAVADO** : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA

**ADVOGADOS** : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829  
ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554A  
CESAR SEIXAS GOMES - BA038921  
LUCIANO BARTILOTTI BARACHISIO LISBOA - SE001008A  
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.

1. Ação de repetição de indébito c/c compensação por danos morais e indenização por danos materiais.

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Terceira Turma, DJe de 28/05/2018).

3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e 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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de março de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3050163 - SE (2025/0357957-6)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**AGRAVANTE** : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA  
**ADVOGADOS** : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829  
ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554A  
LUCIANO BARTILOTTI BARACHISIO LISBOA - SE001008A  
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609  
**AGRAVANTE** : ELMA LIMA ARIMATEA  
**ADVOGADOS** : CAIO LUCAS SOARES GONÇALVES - SE017505  
DIEGO JOSE DE SOUZA - SE006519  
PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN - SE000492B  
**AGRAVADO** : ELMA LIMA ARIMATEA  
**ADVOGADOS** : CAIO LUCAS SOARES GONÇALVES - SE017505  
DIEGO JOSE DE SOUZA - SE006519  
PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN - SE000492B  
**AGRAVADO** : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**AGRAVADO** : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA  
**ADVOGADOS** : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829  
ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554A  
CESAR SEIXAS GOMES - BA038921  
LUCIANO BARTILOTTI BARACHISIO LISBOA - SE001008A  
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.

1. Ação de repetição de indébito c/c compensação por danos morais e indenização por danos materiais.

2. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão

extrapatrimonial" (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Terceira Turma, DJe de 28/05/2018).

3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

## RELATÓRIO

Examina-se agravo em recurso especial interposto por NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S/A e SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

**Agravo em recurso especial interposto em:** 9/6/2025.

**Concluso ao gabinete em:** 15/10/2025.

**Ação:** de repetição de indébito c/c compensação por danos morais e indenização por danos materiais, ajuizada por ELMA LIMA ARIMATEA contra NORCON – SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES LTDA e SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA, na qual requer a declaração de nulidade da cláusula de prorrogação da entrega, a cobrança da cláusula penal, a devolução da comissão de corretagem e a compensação por danos morais e materiais.

**Sentença:** julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) condenar as requeridas ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 33, § 2º, no período de 28/1/2014 até a efetiva entrega do imóvel; ii) condenar ao pagamento de compensação por danos morais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

**Acórdão:** deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES LTDA e SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA e negou provimento ao recurso de apelação interposto por ELMA LIMA ARIMATEA, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM – AGRAVO RETIDO SOBRE IMPOSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DA MEDIDA PREVISTA NO ART. 355 DO NCPC, VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA, POR NECESSIDADE DE PERÍCIA – IMPROVIDO – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – EXTRAPETITA – PARCELA DA SENTENÇA AFASTADA – PRESCRIÇÃO DO PEDIDO DE REPETIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM – PRAZO TRIENAL - MÉRITO - TEORIA DA IMPREVISÃO – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – MORA – CLÁUSULA PENAL - PERDAS E DANOS - CUMULAÇÃO - POSSIBILIDADE - NATUREZAS DISTINTAS – PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS LEGAL – DANOS EMERGENTES NÃO COMPROVADOS – ÔNUS DA AUTORA – AUSÊNCIA DE PROVA DAS DESPESAS DURANTE O ATRASO DA OBRA – DANO MORAL – SÚMULA 12 DESTE TRIBUNAL – NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO -

RECURSOS CONHECIDOS, APELO AUTORAL IMPROVIDO E RECURSO DA DEMANDADA PARCIALMENTE PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME. (e-STJ fl. 444)

**Embargos de Declaração:** opostos por ELMA LIMA ARIMATEA, NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA, foram parcialmente acolhidos, sem modificação de resultado.

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 186 e 927 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não configura dano moral indenizável. Aponta que o entendimento local, amparado em súmula, diverge da orientação do Superior Tribunal de Justiça quanto à necessidade de circunstâncias específicas para a configuração do dano extrapatrimonial. Ressalta, subsidiariamente, que o valor arbitrado deve observar os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, com redução do quantum.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

## VOTO

### - Do inadimplemento contratual e do dano moral

O entendimento do STJ é no sentido de que, embora possa ensejar reparação por danos materiais, o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral.

Na hipótese dos autos, não foram apontadas particularidades que demonstraram a existência de circunstância excepcional que extrapole o mero aborrecimento decorrente do atraso na entrega do imóvel.

Nesse sentido: AgInt no REsp 1715930/RO, Terceira Turma, Dje de 01/07/2019 e AgInt no AREsp 1430928/SP, Quarta Turma, Dje de 28/06/2019.

Logo, o recurso deve ser provido no ponto, com fundamento na Súmula 568/STJ.

## DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo, para DAR PROVIMENTO ao recurso especial para excluir da condenação o pagamento de compensação por danos morais.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 3.050.163 / SE  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0357957-6

Número de Origem:

00154762020148250001 154762020148250001 201411000504 201700704149 201700708137

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

### **Relator**

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A.  
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA

ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829  
ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554A  
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -  
SE009609

LUCIANO BARTILOTTI BARACHISIO LISBOA - SE001008A

AGRAVANTE : ELMA LIMA ARIMATEA

ADVOGADOS : PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN - SE000492B  
DIEGO JOSE DE SOUZA - SE006519  
CAIO LUCAS SOARES GONÇALVES - SE017505

AGRAVADO : ELMA LIMA ARIMATEA

ADVOGADOS : PEDRO ERNESTO CELESTINO PASCOAL SANJUAN - SE000492B  
DIEGO JOSE DE SOUZA - SE006519  
CAIO LUCAS SOARES GONÇALVES - SE017505

AGRAVADO : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A.  
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVADO : SPE CONDOMÍNIO VILA VERDE LTDA

ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829

ARTUR RIBEIRO BARACHISIO LISBÔA - SE000554A

CESAR SEIXAS GOMES - BA038921

PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -  
SE009609

LUCIANO BARTILOTTI BARACHISIO LISBOA - SE001008A

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -  
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 02 de março de 2026