



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1919095 - SP (2021/0027147-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **SANDRA MARTINEZ NUNEZ - SP131096**
: **BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459**
: **VICTOR CROCE - SP305742**
RECORRIDO : **BRUNO CRISTIANO DOS SANTOS**
RECORRIDO : **JACQUELINE ABRANTES RODRIGUES DE SOUZA SANTOS**
ADVOGADOS : **IVO PAPAIS JUNIOR - SP152338**
: **LEANDRO LUCAS GARCEZ - SP214347**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. PRECEDENTES. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, o que ocorreu no caso dos autos. Precedentes.

2. O atraso na entrega da obra gera direito à indenização por danos materiais (Tema 996).

3. Recurso especial a que se nega provimento.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1919095 - SP (2021/0027147-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **SANDRA MARTINEZ NUNEZ - SP131096**
 BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
 VICTOR CROCE - SP305742
RECORRIDO : **BRUNO CRISTIANO DOS SANTOS**
RECORRIDO : **JACQUELINE ABRANTES RODRIGUES DE SOUZA SANTOS**
ADVOGADOS : **IVO PAPAIS JUNIOR - SP152338**
 LEANDRO LUCAS GARCEZ - SP214347

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. PRECEDENTES. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, o que ocorreu no caso dos autos. Precedentes.

2. O atraso na entrega da obra gera direito à indenização por danos materiais (Tema 996).

3. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Boa Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda contra acórdão assim ementado (fl. 701):

Compromisso de venda e compra. Unidade autônoma futura. Atraso na entrega da obra. Embargo imposto pela Municipalidade que tipifica fortuito interno e se encontra inserido no risco da atividade. Incidência da Sumula 161 do TJSP. Inadimplemento imputável à ré. Devolução dos valores pagos a título de juros de obra posteriores à data prevista para entrega da obra. Encargo que não pode ser repassado ao adquirente depois de escoado o prazo de conclusão. Indenização devida por privação de uso do bem. Admissibilidade. Aplicação do percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel. Súmula 162 do TJSP, Tese 05 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 e Tema 996 de casos repetitivos do STJ. Dano moral configurado. Dissabores e angústia causados aos adquirentes em virtude do atraso injustificado na conclusão da obra e da falsa expectativa de que poderiam residir no imóvel em breve, ocasionando a desocupação prematura do imóvel locado. Redução do quantum indenizatório para R\$10.000,00 para ambos os litigantes, considerando suas funções ressarcitória e punitiva, bem como a Jurisprudência da Câmara em casos similares. Recurso provido em parte.

Embargos de declaração rejeitados (fl. 821).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 393 do Código Civil e os arts. 396, 927 e 945 do Código Civil, bem como o art. 14, § 3º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor.

Quanto à suposta ofensa ao art. 393 do Código Civil, sustenta que o atraso na entrega do imóvel decorreu de força maior, devido ao cancelamento dos alvarás pela Administração Pública, o que eximiria a recorrente de responsabilidade.

Argumenta, também, que a responsabilidade por indenização deve ser proporcional à gravidade da culpa, conforme o art. 945 do Código Civil, e que não houve culpa da recorrente.

Além disso, teria violado o art. 14, § 3º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, ao não reconhecer que a culpa pelo atraso foi de terceiro, no caso, a Administração Pública, excluindo sua responsabilidade.

Alega que a teoria do fato do príncipe se aplica, o que teria sido demonstrado, no caso, por documentos que comprovam o cancelamento dos alvarás.

Haveria, por fim, violação aos arts. 396 e 927 do Código Civil, uma vez que o Tribunal de origem não considerou a ausência de fato ou omissão imputável ao devedor para caracterizar a mora.

Aponta a existência de divergência jurisprudencial com relação a condenação a título de danos morais, e violação aos artigos 186, 927 e 944 do Código Civil tendo em vista o fundamento de mero descumprimento contratual.

Pretende a reforma do acórdão com afastamento da indenização a título de dano material e moral.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 834-842, na qual a parte alega que o atraso na entrega do imóvel decorreu do não cumprimento pela recorrente das exigências da legislação municipal, não havendo fato do príncipe, e que os danos morais estão configurados pelos dissabores e angústia causados aos recorridos, considerando que ultrapassados os prazos, inclusive de tolerância, o apartamento não foi entregue, ultrapassados mais de um ano do previsto.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de indenização por atraso na obra, devolução de parcelas e repetição de indébito c/c lucros cessantes e danos morais, proposta por Bruno Cristiano dos Santos e Jaqueline Abrantes Rodrigues de Souza contra Boa Vista Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, em razão do atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao ressarcimento dos valores desembolsados pelos autores a título de 'taxa de

evolução de obra', indenização por lucros cessantes fixada no valor de 0,5 % do valor atualizado do contrato, por mês de atraso, desde a mora até a efetiva entrega das chaves e danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada autor.

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso de apelação da ré, reduziu o valor da indenização por danos morais, mas manteve a condenação pelos lucros cessantes e pela devolução dos valores pagos a título de juros de obra, entendendo que o embargo imposto pela Municipalidade tipifica fortuito interno e se encontra inserido no risco da atividade. Ao reduzir o valor da indenização a título de dano moral o Tribunal de origem considerou o atraso superior a um ano, tendo no início do voto assentado as premissas fáticas (Fls. 762 e 768):

As partes celebraram em 31 de julho de 2010 compromisso de venda e compra de unidade autônoma, pelo preço de R\$ 79.282,00 (fls. 40/61).

A entrega estava prevista para 24/07/2012 (fl. 55), admitida incidência da cláusula de tolerância de 180 dias, de modo que a data final de conclusão seria 24 de janeiro de 2013. Contudo, até 15 de agosto de 2014, data do ajuizamento da demanda, a unidade adquirida não havia sido entregue aos autores.

Diante do considerável atraso, imputável à ré, acolheu - se a pretensão dos autores de ressarcimento pelas despesas com pagamento de juros de obra após a data para entrega do imóvel, além de lucros cessantes pela privação do uso do bem, bem como de indenização por danos morais.

[...]

No caso concreto, verifica-se que o atraso, superior a um ano, causou evidente desgaste emocional aos autores.

Isso porque a ré encaminhou, em junho de 2013, comunicado aos adquirentes, afirmando que os imóveis adquiridos seriam entregues em no máximo 90 dias (cf. fls. 366/367).

Criada nos autores a justa expectativa de que em breve receberiam a posse do imóvel adquirido em breve, os compradores organizaram-se para desocupar o imóvel locado (cf. fls. 155/157). Todavia, a ré manteve-se em mora, frustrando novamente os projetos de mudança dos adquirentes.

Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial. O entendimento do Tribunal de origem ao examinar as circunstâncias concretas e especiais do caso está em consonância com o entendimento do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. MANUTENÇÃO. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. ART. 1022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. ATRASO DE OBRA POR LONGO PERÍODO. FINALIDADE DE MORADIA. CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. DANO MORAL CONFIGURADO. PRECEDENTES DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. SEM IMPUGNAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. Precedentes.
2. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram; deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução" (REsp 1.814.271/DF, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 1º.7.2019).
3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia.
4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, decorrentes de longo atraso na entrega da unidade imobiliária. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que houve atraso de mais de 3 (três) anos para a entrega de imóvel e realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no imóvel, impedindo a imissão na posse.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.453.064/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

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 n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA EXPRESSIVO. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. SÚMULA Nº 83/STJ. CORREÇÃO. TAXA SELIC. IMPOSSIBILIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. MODIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que o atraso expressivo na entrega de imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda enseja danos morais indenizáveis.

Precedentes.

[...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.086.777/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 21/6/2024.)

No que concerne aos lucros cessantes, a sentença e o acórdão fixaram a indenização com fundamento em jurisprudência consolidada do STJ e do TJSP, que reconhece a presunção de prejuízo ao comprador diante do atraso na entrega do imóvel após o prazo de tolerância.

Recentemente, no julgamento do AgInt no REsp 2.015.374/SP, em voto-vista, sustentei que essa presunção dos lucros cessantes decorre da evidente privação da posse do imóvel na data acordada, impedindo o adquirente de utilizá-lo para moradia, aluguel ou outra finalidade econômica imediata. O valor locatício representa o que razoavelmente deixou de lucrar (Código Civil, art. 402), seja por ter arcado com despesas para residir em outro local, seja pela impossibilidade de locação.

Com base nesse entendimento, a Segunda Seção concluiu que os lucros cessantes seriam devidos do dia seguinte ao prazo pactuado para entrega até a data da disponibilização da posse direta aos adquirentes, período em que permaneceram indevidamente privados do bem residencial.

Nesse sentido, o Tema 996, conforme se verifica:

No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

Como se vê, o entendimento do Tribunal de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo, no caso, a Súmula 83.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida,

observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.919.095 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0027147-0

Número de Origem:
10243847120148260114

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : SANDRA MARTINEZ NUNEZ - SP131096

BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459

VICTOR CROCE - SP305742

RECORRIDO : BRUNO CRISTIANO DOS SANTOS

RECORRIDO : JACQUELINE ABRANTES RODRIGUES DE SOUZA SANTOS

ADVOGADOS : IVO PAPAIS JUNIOR - SP152338

LEANDRO LUCAS GARCEZ - SP214347

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de outubro de 2025