



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1927461 - RJ (2021/0075528-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **CHL XLVI INCORPORACOES LTDA**
RECORRENTE : **PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES**
ADVOGADO : **THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252**
RECORRIDO : **JOSÉ HAROLDO DA ROCHA TEIXEIRA**
RECORRIDO : **TEREZA CRISTINA GRILLO DE LUCCA TEIXEIRA**
ADVOGADOS : **PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS - RJ150805**
: **RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963**
: **ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928**
: **RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239**
: **ÉRIKA DE ARAUJO REGO E OUTRO(S) - RJ198515**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL *IN RE IPSA*. INEXISTÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por empresa incorporadora contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que condenou a recorrente ao pagamento de indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida.

2. O acórdão recorrido reconheceu a responsabilidade objetiva da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel, fixando indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 para cada autor, além de condená-la ao pagamento de cláusula penal e danos emergentes.

3. A recorrente alegou violação dos arts. 186, 393, 476, 884 e 984 do Código Civil, do art. 46 da Lei nº 10.931/2004, do art. 1º da Lei nº 4.864/65 e do art. 489 do Código de Processo Civil, sustentando que o atraso na entrega do imóvel não gera, por si só, danos morais e que não houve comprovação de nexo de causalidade entre sua conduta e os danos alegados.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega de imóvel, por si só, configura dano moral indenizável; e (ii) saber se a correção monetária aplicada às parcelas contratuais pode ser afastada em razão do atraso na entrega do imóvel.

III. Razões de decidir

5. O atraso na entrega de imóvel não configura, por si só, dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que demonstrem lesão extrapatrimonial, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

6. O acórdão recorrido dissentiu da jurisprudência do STJ ao adotar a tese de que o atraso injustificado na entrega do imóvel causa, por si só, danos morais (*in re ipsa*).

7. Quanto à correção monetária, o recurso especial não enfrentou adequadamente os fundamentos utilizados pelo acórdão recorrido, atraindo a incidência da Súmula 283/STF, que impede o conhecimento do recurso quando não são impugnados todos os fundamentos suficientes da decisão recorrida.

8. A alegação de caso fortuito e força maior demanda reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

9. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente provido para afastar a condenação em danos morais.

Tese de julgamento:

1. O atraso na entrega de imóvel não configura, por si só, dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que demonstrem lesão extrapatrimonial.

2. A ausência de impugnação de todos os fundamentos suficientes da decisão recorrida impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 283/STF.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 393, 476, 884 e 984; Lei nº 10.931/2004, art. 46; Lei nº 4.864/65, art. 1º; CPC, art. 489; Súmula 283/STF; Súmula 7/STJ.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.103.849/SE, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025; STJ, AgInt no REsp 1.942.812/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 3/4/2023.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1927461 - RJ (2021/0075528-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : CHL XLVI INCORPORACOES LTDA
RECORRENTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252
RECORRIDO : JOSÉ HAROLDO DA ROCHA TEIXEIRA
RECORRIDO : TEREZA CRISTINA GRILLO DE LUCCA TEIXEIRA
ADVOGADOS : PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS - RJ150805
RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928
RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
ÉRIKA DE ARAUJO REGO E OUTRO(S) - RJ198515

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL *IN RE IPSA*. INEXISTÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por empresa incorporadora contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que condenou a recorrente ao pagamento de indenização por danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida.

2. O acórdão recorrido reconheceu a responsabilidade objetiva da recorrente pelo atraso na entrega do imóvel, fixando indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 para cada autor, além de condená-la ao pagamento de cláusula penal e danos emergentes.

3. A recorrente alegou violação dos arts. 186, 393, 476, 884 e 984 do Código Civil, do art. 46 da Lei nº 10.931/2004, do art. 1º da Lei nº 4.864/65 e do art. 489 do Código de Processo Civil, sustentando que o atraso na entrega do

imóvel não gera, por si só, danos morais e que não houve comprovação de nexo de causalidade entre sua conduta e os danos alegados.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega de imóvel, por si só, configura dano moral indenizável; e (ii) saber se a correção monetária aplicada às parcelas contratuais pode ser afastada em razão do atraso na entrega do imóvel.

III. Razões de decidir

5. O atraso na entrega de imóvel não configura, por si só, dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que demonstrem lesão extrapatrimonial, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

6. O acórdão recorrido dissentiu da jurisprudência do STJ ao adotar a tese de que o atraso injustificado na entrega do imóvel causa, por si só, danos morais (*in re ipsa*).

7. Quanto à correção monetária, o recurso especial não enfrentou adequadamente os fundamentos utilizados pelo acórdão recorrido, atraindo a incidência da Súmula 283/STF, que impede o conhecimento do recurso quando não são impugnados todos os fundamentos suficientes da decisão recorrida.

8. A alegação de caso fortuito e força maior demanda reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

9. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente provido para afastar a condenação em danos morais.

Tese de julgamento:

1. O atraso na entrega de imóvel não configura, por si só, dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que demonstrem lesão extrapatrimonial.

2. A ausência de impugnação de todos os fundamentos suficientes da decisão recorrida impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 283/STF.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 393, 476, 884 e 984; Lei nº 10.931/2004, art. 46; Lei nº 4.864/65, art. 1º; CPC, art. 489; Súmula 283/STF; Súmula 7/STJ.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.103.849/SE, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025; STJ, AgInt no REsp 1.942.812/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 3/4/2023.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por CHL XLVI INCORPORACOES LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 608-615):

DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. FORTUITO INTERNO. RISCO DO EMPREENDIMENTO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANO MATERIAL E MORAL. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTE. TEMA 970, STJ. CONECTÁRIOS LEGAIS. CABIMENTO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Apelações interpostas por ambas as partes de sentença de parcial procedência em ação na qual se buscou a condenação e promitentes vendedoras arcarem com cláusula penal e indenizarem danos morais e materiais decorrentes de atraso na entrega de unidade imobiliária. 1. Constitui mora das promitentes vendedoras o atraso na entrega da unidade imobiliária verificado entre a data prevista no contrato, considerado o acréscimo de 180 dias e a data da concessão do habite-se, para o que se revela despidiêda a posterior data de quitação integral do preço. 2. Diante disso, as condenações de as rés arcarem com cláusula penal condenatória, danos emergentes decorrentes da incidência de correção monetária e juros, além das cotas condominiais no período de mora devem ser mantidas, uma vez que o incontroverso atraso na conclusão das obras decorre de fortuito interno, risco do empreendimento. 3. Dano moral que é inconteste. Indenização fixada em R\$ 10.000,00 para cada autor que se revela em consonância com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, não cabendo alteração se a parte inconformada não demonstra objetivamente a exiguidade ou exasperação.

Inteligência da Súmula n.º 343 desta Corte. 4. Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça que fixou em recurso repetitivo – REsp 1.186.789/RJ - julgado em 24/05/2019, a tese de que não é possível cumular a cláusula penal por atraso na entrega do imóvel com lucros cessantes. Tema 970: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 5. Sobre o valor concernente à cláusula penal e aos danos emergentes incidem juros de mora e correção monetária. 6. Segundo recurso ao qual se nega provimento. Primeiro ao qual se dá parcial provimento.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 657-664).

A parte recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 186, 393, 476, 884 e 984 do Código Civil; 46 da Lei nº 10.931/2004; 1º da Lei nº 4.864/65; e 489 do Código de Processo Civil.

Sustentam, em suma que "Os recorridos pautam o pleito de dano moral em suposta frustração pelo atraso na entrega do imóvel, sem, contudo, apresentar o nexo de causalidade entre a conduta das recorrentes e o suposto dano ou a lesão à sua honra e/ou personalidade que ensejaria o pagamento da referida indenização" (fl. 668) e que, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o atraso na entrega de imóvel em construção não gera, por si só, dano moral.

Aduz que os recorridos não teriam apresentado o nexo de causalidade entre a conduta das recorrentes e o suposto dano ou a lesão à sua honra e/ou personalidade que ensejaria o pagamento da referida indenização, e se insurgem contra o valor arbitrado a esse título. Mencionam a Teoria do Contrato não cumprido, pelo que não teriam por que cumprir sua obrigação, uma vez que os recorridos se encontravam inadimplentes. Afirmam, ainda, inexistir qualquer ilegalidade na correção monetária nas parcelas previstas no contrato que pudesse ensejar sua restituição.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 731-742), sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fls.744-747).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso especial decorrente de ação indenizatória proposta pela parte recorrida contra a parte recorrente, visando à compensação por danos materiais e morais

supostamente sofridos em razão do alegado atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida. Em primeiro grau, o pedido foi julgado parcialmente procedente e, interpostas apelações de ambas as partes, o Tribunal local deu parcial provimento à apelação da parte autora e negou provimento à apelação da parte ré, ora recorrente.

- Da violação dos arts. 186, 884 e 984 do Código Civil

Quanto aos danos morais, o acórdão recorrido adotou a tese de que o atraso injustificado na entrega causa, *per se*, danos morais. Sobre o tema, afirmou o acórdão que (fl. 613):

No tocante ao pedido de indenização de dano moral, incontestado que a o atraso injustificado na entrega de unidade imobiliária não pode ser tratado como mero inadimplemento contratual, sendo patente a ofensa aos direitos da personalidade, frustrando a legítima expectativa da adquirente, em receber o imóvel no período estipulado no contrato, o que certamente foi objeto de muito planejamento e privações financeiras, além de causar profundo abalo emocional e grande ansiedade.

Inexistindo qualquer outra razão apontada no acórdão para a fixação de danos morais, tem-se que o Tribunal de origem afastou-se da jurisprudência do STJ, que entende não ser possível falar-se em dano *in re ipsa* nos casos de atraso na entrega de imóvel. Nesse sentido, cito:

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO.

1. A condenação por danos morais *in re ipsa*, apenas pelo atraso na entrega do imóvel, sem demonstração de consequências fáticas capazes de acarretar dor e sofrimento indenizável, não se sustenta.

2. Entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal Superior.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.103.849/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA, POR SI SÓ, QUE NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. PRECEDENTES.

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 não ocorreu no caso dos autos.

2. A condenação ao pagamento de danos morais *in re ipsa*, com fundamento apenas no atraso na entrega do imóvel, dissentiu da jurisprudência do STJ.

3. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(AgInt no REsp n. 1.942.812/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

Não estando o acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência dominante deste Tribunal, aplica-se ao caso o entendimento consolidado na Súmula 568 /STJ, *in verbis*: "o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a condenação em danos morais.

Quanto às alegações de violação do art. 46 da Lei nº 10.931/2004 e do art. 1º da Lei nº 4.864/65, verifica-se que a pretensão do recorrente não enfrentou o fundamento utilizado pelo acórdão recorrido. Com efeito, o recorrente limita-se a sustentar ser devida a correção monetária que "destinada a impedir a desvalorização da moeda, sua incidência é necessária até para evitar o enriquecimento sem causa do recorrido com um pagamento de menor valor real do que tinham se obrigado originalmente" (fl. 678).

Entretanto, o acórdão tratou da questão sob a ótica diversa (fls. 612-613):

a incidência de correção monetária, tal como já decidido por este órgão julgador no julgamento da Apelação Cível 0053788-09.2014.8.19.0203, sob a relatoria da Exma. Desembargadora Renata Machado Cotta:(...) uma vez que a demandante não pode fazer uso do financiamento na data estipulada para a entrega do imóvel, em virtude do atraso na finalização da obra e consequente averbação do "habite-se", fatos atribuíveis ao demandado, não pode ser penalizada com a majoração do saldo devedor durante o período compreendido entre a r. data e do habite- se. Seguindo o mesmo raciocínio, não são devidas pelos promitentes compradores as cotas condominiais pelo período de mora das rés, qual seja, até a data da averbação do "habite-se".

Assim, não tendo sido impugnado o fundamento utilizado pelo acórdão, não é possível conhecer, quanto ao ponto, do presente recurso especial, que deixou de se desincumbir do ônus da dialeticidade, por não haver impugnado todos os fundamentos do acórdão recorrido, o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles". Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. VIOLAÇÃO.

1. Não há ofensa aos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente e em conformidade com a jurisprudência desta Corte para não conhecer do recurso de apelação.

2. Apesar de a mera reprodução dos argumentos expostos na petição inicial ou na contestação não afrontar, por si só, o princípio da dialeticidade, não há como conhecer da apelação se a parte não impugnar os fundamentos da sentença (AgInt no AREsp n. 1.776.084/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022).

Recurso especial improvido.

(REsp n. 2.157.776/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025 .)

Por fim, quanto à alegação de caso fortuito e força maior, o caso é de aplicação da Súmula 7, eis que a análise da existência de tais circunstâncias demanda reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento apenas para afastar a condenação em danos morais.

Deixo de majorar os honorários, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que o recurso especial foi provido, hipótese em que incidem os preceitos do Tema n. 1.059/STJ: "A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação".

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 1.927.461 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0075528-0

Número de Origem:

01375117620168190001 1375117620168190001 202025107815

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CHL XLVI INCORPORACOES LTDA

RECORRENTE : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252

RECORRIDO : JOSÉ HAROLDO DA ROCHA TEIXEIRA

RECORRIDO : TEREZA CRISTINA GRILLO DE LUCCA TEIXEIRA

ADVOGADOS : PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS - RJ150805

RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963

ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928

RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239

ÉRIKA DE ARAUJO REGO E OUTRO(S) - RJ198515

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025