



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1941053 - SP (2021/0164114-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : DJL-3 INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS : AMANDA HERNANDEZ CESAR DE MOURA - SP198670
REBECA TAYNNÁ ANDRADE DE JESUS - SP408112
RECORRIDO : DENILSON EDINALDO PINTO
ADVOGADO : RAFAEL BENINE WARLET ROCHA - SP325298

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA NA ENTREGA DE IMÓVEL. TERMO FINAL. MULTA CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por construtora contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que fixou o termo final da mora na entrega de imóvel na data da efetiva entrega das chaves ao comprador, e não na expedição do "habite-se". O acórdão também majorou a multa contratual de 0,1% para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.

2. A construtora alegou que o atraso na entrega das chaves decorreu de culpa exclusiva do comprador, que não teria quitado o saldo devedor no prazo, invocando o princípio da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do Código Civil) e divergência jurisprudencial com decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

3. O Tribunal de origem rejeitou a tese da construtora, aplicando a Súmula 160 do TJSP, que estabelece que a expedição do "habite-se" não afasta a mora contratual quando não coincide com a disponibilização física do imóvel ao comprador.

II. Questão em discussão

4. Discute-se se o termo final da mora da construtora deve ser fixado na data da expedição do "habite-se" ou na data da efetiva entrega das chaves ao comprador.

5. Também se analisa se o atraso na entrega das chaves pode ser atribuído ao comprador, em razão de pendências financeiras, com aplicação do princípio da exceção do contrato não cumprido.

III. Razões de decidir

6. O termo final da mora da construtora deve ser fixado na data da efetiva entrega das chaves, momento em que a posse direta do imóvel é transferida ao comprador, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça.

7. A expedição do "habite-se" não afasta a mora contratual quando não coincide com a disponibilização física do imóvel ao comprador, nos termos da Súmula 160 do TJSP.

8. Não há elementos que comprovem culpa do comprador pelo atraso na entrega das chaves, sendo inaplicável o princípio da exceção do contrato não cumprido.

9. A revisão do entendimento do Tribunal de origem encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória em sede de recurso especial.

IV. Dispositivo

10. Recurso desprovido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1941053 - SP (2021/0164114-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : DJL-3 INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS : AMANDA HERNANDEZ CESAR DE MOURA - SP198670
REBECA TAYNNÁ ANDRADE DE JESUS - SP408112
RECORRIDO : DENILSON EDINALDO PINTO
ADVOGADO : RAFAEL BENINE WARLET ROCHA - SP325298

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA NA ENTREGA DE IMÓVEL. TERMO FINAL. MULTA CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por construtora contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que fixou o termo final da mora na entrega de imóvel na data da efetiva entrega das chaves ao comprador, e não na expedição do "habite-se". O acórdão também majorou a multa contratual de 0,1% para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato.

2. A construtora alegou que o atraso na entrega das chaves decorreu de culpa exclusiva do comprador, que não teria quitado o saldo devedor no prazo, invocando o princípio da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do Código Civil) e divergência jurisprudencial com decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

3. O Tribunal de origem rejeitou a tese da construtora, aplicando a Súmula 160 do TJSP, que estabelece que a expedição do "habite-se" não afasta a mora contratual quando não coincide com a disponibilização física do imóvel ao comprador.

II. Questão em discussão

4. Discute-se se o termo final da mora da construtora deve ser fixado na data da expedição do "habite-se" ou na data da efetiva entrega das chaves ao comprador.

5. Também se analisa se o atraso na entrega das chaves pode ser atribuído ao comprador, em razão de pendências financeiras, com aplicação do princípio da exceção do contrato não cumprido.

III. Razões de decidir

6. O termo final da mora da construtora deve ser fixado na data da efetiva entrega das chaves, momento em que a posse direta do imóvel é transferida ao comprador, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça.

7. A expedição do "habite-se" não afasta a mora contratual quando não coincide com a disponibilização física do imóvel ao comprador, nos termos da Súmula 160 do TJSP.

8. Não há elementos que comprovem culpa do comprador pelo atraso na entrega das chaves, sendo inaplicável o princípio da exceção do contrato não cumprido.

9. A revisão do entendimento do Tribunal de origem encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória em sede de recurso especial.

IV. Dispositivo

10. Recurso desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por DJL-3 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., fundamentado no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“APELAÇÃO PROMESSA DE COMPRA E VENDA INDENIZAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DE OBRA - MULTA MORATÓRIA DEVIDA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES SÚMULA 160 DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA IMPOSSIBILIDADE DE INVERSÃO DAS PENALIDADES AJUSTADAS PARA A HIPÓTESE DE MORA DO COMPRADOR SÚMULA 159 DESTA C. CORTE PERCENTUAL DE 0,1% PREVISTO EM CONTRATO MAJORADO PARA 0,5% AO MÊS DE ATRASO SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE O SALDO DEVEDOR FOI ATUALIZADO DE FORMA DIVERSA DA PREVISTA NO CONTRATO SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA PARCIALMENTE REFORMADA RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (e-STJ, fls. 264).

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram rejeitados às fls. 230 (e-STJ).

Em seu recurso especial, o recorrente alega divergência jurisprudencial, com as respectivas teses de violações:

(i) art. 476 do Código Civil, pois teria ocorrido a inobservância do princípio da exceção do contrato não cumprido, uma vez que o atraso na entrega das chaves, após a expedição do “habite-se”, seria imputável exclusivamente ao comprador, que não teria quitado o saldo devedor no prazo.

(ii) art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, pois haveria divergência jurisprudencial entre o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, no que tange à fixação do termo final da mora da construtora na data da expedição do “habite-se”, quando o atraso na entrega das chaves decorre de pendências financeiras do comprador.

Foram apresentadas contrarrazões pelo recorrido, Denilson Edinaldo Pinto, às fls. 290-296 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido versou sobre controvérsia relativa ao atraso na entrega de imóvel adquirido mediante contrato de promessa de compra e venda. A questão central consistiu na definição do termo final da mora da construtora, considerando a expedição do “habite-se” e a entrega efetiva das chaves ao comprador. A 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelo comprador, reformando parcialmente a sentença de improcedência proferida em primeiro grau (e-STJ, fls. 263-266).

O relator, Desembargador Cesar Luiz de Almeida, consignou que o prazo contratual para entrega do imóvel, já incluído o período de tolerância de 180 dias, expirou em 30/03/2014, sendo que a entrega das chaves somente ocorreu em 03/09/2014. A construtora sustentou que a mora teria cessado com a expedição do “habite-se”, em 11/06/2014, tese que foi rejeitada pelo relator, com fundamento na Súmula 160 do Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo a qual a expedição do “habite-se” não afasta a mora contratual quando não coincide com a disponibilização física do imóvel ao comprador (e-STJ, fls. 265-266).

O acórdão majorou a multa contratual originalmente pactuada em 0,1% ao mês para 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, por considerar irrisório o percentual inicialmente ajustado. Por outro lado, afastou a pretensão do comprador de aplicação de multa de 2% ao mês, juros de 1% ao mês e honorários advocatícios de 20%, com base na Súmula 159 do mesmo tribunal, que veda a inversão das penalidades estipuladas para a mora do comprador em desfavor da vendedora. Quanto à atualização do saldo devedor, o relator concluiu que esta se deu conforme previsto contratualmente, inexistindo irregularidades (e-STJ, fls. 266).

Diante da decisão, a construtora DJL-3 Incorporações Imobiliárias Ltda. interpôs Recurso Especial, com fundamento no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, alegando divergência jurisprudencial. Nas razões recursais, sustentou que o termo final da mora deveria ser a data da expedição do “habite-se” (11/06/2014), e não a data da entrega das chaves (03/09/2014), argumentando que o atraso posterior decorreu de culpa exclusiva do comprador, que não teria quitado o saldo devedor no prazo. Invocou, para tanto, o princípio da exceção do contrato não cumprido, previsto no art. 476 do Código Civil, e apresentou como paradigma decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que, em caso semelhante, limitou a mora da construtora à data da expedição do “habite-se” (e-STJ, fls. 276-280).

A decisão de admissibilidade do Recurso Especial, proferida pelo Presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, admitiu o recurso com fundamento no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal. O magistrado reconheceu a similitude entre as situações fáticas e jurídicas dos acórdãos confrontados, evidenciando a necessidade de uniformização da jurisprudência pelo Superior Tribunal de Justiça. A decisão também afastou a incidência do Tema 996 do STJ, por não se tratar de contrato firmado no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida (e-STJ, fls. 297-298).

Quanto às violações apontadas, o Tribunal de origem fundamentou seu acórdão nos seguintes termos:

“Com efeito, é incontroverso que o prazo de entrega a ser considerado é 30/03/2014, tanto que a requerida concedeu desconto por atraso.

Porém, as partes divergem quanto ao termo final do cumprimento da obrigação da requerida, sendo que a construtora sustenta que a entrega ocorreu em 11/06/2014, data da expedição do “habite-se”, não podendo ser responsabilizada até a data da entrega das chaves em 09/2014, tendo em vista a demora na assinatura do contrato de financiamento.

No entanto, não convence a tentativa da ré de encurtar sua mora, alegando que o atraso se encerrou com a expedição do habite-se do empreendimento.

Nesse sentido é o enunciado da Súmula nº 160 desta Corte, verbis:

‘A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora’.

Ressalto que não há qualquer elemento capaz de conduzir à conclusão de que o autor seria o culpado pela demora na obtenção do financiamento.

Assim sendo, a mora da ré se estende no caso concreto de 31/03/2014(já computado o prazo de 180 dias) até a data em que efetivamente o imóvel foi entregue ao autor, que ocorreu em 03/09/2014 (fls. 09).” (e-STJ, fls 266 a 267).

Quanto ao termo final da mora, observa-se que o acórdão proferido pelo Tribunal de origem está em consonância com o entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual a mora da vendedora se estende até a data da efetiva entrega do imóvel ao comprador. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS DE MORA. INOVAÇÃO RECURSAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIMENTO. REJEIÇÃO. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. ATRASO EXCESSIVO. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO CONHECIDO EM PARTE E, NA EXTENSÃO, IMPROVIDO.1. Fica inviabilizado o conhecimento de matéria suscitada somente no agravo interno, por se tratar de indevida inovação recursal. 2. No caso, segundo o Tribunal de origem, “[a] mora das empresas iniciou-se em 30/07/2013 ao extrapolarem o prazo fatal para a entrega da unidade e findou em 02/06/2014 quando procederam a entrega das chaves à autora, sendo certo que esta obrigação de quitar o saldo devedor estava vinculada à entrega das chaves e

tendo ocorrido dilação do prazo de entrega por parte das rés, não há que se falar inadimplência da autora". A reforma desse entendimento demandaria nova interpretação das cláusulas do contrato e o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmula 5 e 7 deste Pretório.³ Consoante entendimento desta Corte Superior, a demora excessiva para entrega do empreendimento imobiliário supera o mero aborrecimento e enseja reparação por danos morais. Precedentes.⁴ Agravo interno conhecido em parte e, na extensão, improvido.(AgInt no AREsp n. 2.088.186/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022.)

Dessa forma, considerando que a entrega das chaves representa o momento em que a posse direta do imóvel é transferida ao comprador, este deve ser considerado como o termo final da mora da construtora.

Quanto à alegada violação ao artigo 476 do Código Civil, o Tribunal de origem afastou a tese da recorrente de que o atraso seria imputável ao comprador, conforme se extrai do trecho do acórdão acima transcrito.

Assim, a revisão desse entendimento encontra óbice na Súmula 7/STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória em sede de Recurso Especial. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DA VENDEDORA. MARCO FINAL. HABITE-SE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CARACTERIZAÇÃO DA MORA DA COMPRADORA. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENUNCIADOS N. 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. LUCROS CESSANTES. TERMO INICIAL. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.¹. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.². O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.³. No caso, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como averiguar, em recurso especial, se as partes convencionaram para que as obrigações da empresa agravante cessassem com o habite-se, e não com a entrega das chaves.⁴. A Corte de origem assentou que existiu mora da agravante na entrega das chaves, e não inadimplemento da recorrida. Para rever tal entendimento, acolhendo a pretensão de afastar as condenações pecuniárias impostas à empresa com base no atraso na entrega da obra, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.⁵. A jurisprudência

da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, a título de lucros cessantes, "com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019), o que foi observado pelo Tribunal a quo.6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).7. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.8. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no REsp n. 1.987.283/AM, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIZAÇÃO. REVISÃO FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.1. Aplica-se o NCPC a este julgamento 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. Rever a conclusão do Tribunal Estadual quanto a responsabilidade cível pela demora na entrega das chaves de salas comerciais implicaria, necessariamente, a revisão de fatos, provas e das cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ 3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.944.137/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial interposto. Deixo de majorar os honorários sucumbenciais recursais, considerando que já foram fixados no teto permitido.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.941.053 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0164114-0

Número de Origem:
10138509420168260309

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DJL-3 INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA

ADVOGADOS : AMANDA HERNANDEZ CESAR DE MOURA - SP198670

REBECA TAYNNÁ ANDRADE DE JESUS - SP408112

RECORRIDO : DENILSON EDINALDO PINTO

ADVOGADO : RAFAEL BENINE WARLET ROCHA - SP325298

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025