



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2080642 - MG(2021/0234659-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : TATIANE BATISTA NUNES
ADVOGADO : AILTON OLIVEIRA NASSAU JÚNIOR - MG156601
RECORRIDO : IDEALE VITTA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
RECORRIDO : VIASUL ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ADRIANA PASSOS FERREIRA - MG082935

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE JUROS DE OBRA APÓS EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE". INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que considerou lícita a cobrança de "juros de obra" até a data prevista para entrega das chaves, mesmo após a expedição do "Habite-se", e reduziu o valor da indenização por danos morais de R\$ 8.000,00 para R\$ 4.000,00.

2. A recorrente alegou violação aos arts. 489, § 1º, V, do CPC, 44 da Lei 4.591/64 e 944 do Código Civil, sustentando a ilicitude da cobrança de "juros de obra" após a expedição do "Habite-se", a responsabilidade da construtora pela não averbação da construção e pela entrega do imóvel sem infraestrutura básica, e a necessidade de restabelecimento do valor original da indenização por danos morais.

3. O recurso especial foi inadmitido na origem, sendo interposto agravo no recurso especial. Após decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial e rejeição de embargos de declaração, o agravo interno foi provido para determinar a autuação do feito como recurso especial.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é lícita a cobrança de "juros de obra" após a expedição do "Habite-se", quando a não entrega das chaves ou a não migração para a fase de amortização decorre de entraves imputáveis à construtora, e se a redução do valor da indenização por danos morais foi realizada com base em premissa jurídica equivocada.

III. Razões de decidir

5. A cobrança de "juros de obra" após a expedição do "Habite-se" é indevida quando a não entrega das chaves ou a não migração para a fase de amortização decorre de entraves burocráticos ou estruturais imputáveis à construtora, configurando fortuito interno que não pode ser transferido ao consumidor.

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a mera emissão do "Habite-se" não exime a construtora de sua responsabilidade, sendo imprescindível a averbação da construção para permitir o financiamento bancário regular.

7. A inscrição indevida do nome do consumidor em cadastro de inadimplentes, decorrente de cobrança ilegal, configura dano moral presumido (*in re ipsa*), dispensando a comprovação de prejuízo concreto.

8. A entrega do imóvel sem infraestrutura básica necessária para habitação, como a ausência de energia elétrica por culpa da construtora, ultrapassa o mero inadimplemento contratual e justifica a condenação por danos morais.
9. A redução do valor da indenização por danos morais pelo Tribunal de origem foi baseada em premissa equivocada de licitude da conduta das construtoras, devendo ser restabelecido o valor fixado na sentença de primeiro grau, que considerou adequadamente a extensão do dano.
- IV. Dispositivo
10. Recurso especial provido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2080642 - MG(2021/0234659-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : TATIANE BATISTA NUNES
ADVOGADO : AILTON OLIVEIRA NASSAU JÚNIOR - MG156601
RECORRIDO : IDEALE VITTA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
RECORRIDO : VIASUL ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ADRIANA PASSOS FERREIRA - MG082935

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE JUROS DE OBRA APÓS EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE". INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que considerou lícita a cobrança de "juros de obra" até a data prevista para entrega das chaves, mesmo após a expedição do "Habite-se", e reduziu o valor da indenização por danos morais de R\$ 8.000,00 para R\$ 4.000,00.

2. A recorrente alegou violação aos arts. 489, § 1º, V, do CPC, 44 da Lei 4.591/64 e 944 do Código Civil, sustentando a ilicitude da cobrança de "juros de obra" após a expedição do "Habite-se", a responsabilidade da construtora pela não averbação da construção e pela entrega do imóvel sem infraestrutura básica, e a necessidade de restabelecimento do valor original da indenização por danos morais.

3. O recurso especial foi inadmitido na origem, sendo interposto agravo no recurso especial. Após decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial e rejeição de embargos de declaração, o agravo interno foi provido para determinar a autuação do feito como recurso especial.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é lícita a cobrança de "juros de obra" após a expedição do "Habite-se", quando a não entrega das chaves

ou a não migração para a fase de amortização decorre de entraves imputáveis à construtora, e se a redução do valor da indenização por danos morais foi realizada com base em premissa jurídica equivocada.

III. Razões de decidir

5. A cobrança de "juros de obra" após a expedição do "Habite-se" é indevida quando a não entrega das chaves ou a não migração para a fase de amortização decorre de entraves burocráticos ou estruturais imputáveis à construtora, configurando fortuito interno que não pode ser transferido ao consumidor.

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a mera emissão do "Habite-se" não exime a construtora de sua responsabilidade, sendo imprescindível a averbação da construção para permitir o financiamento bancário regular.

7. A inscrição indevida do nome do consumidor em cadastro de inadimplentes, decorrente de cobrança ilegal, configura dano moral presumido (*in re ipsa*), dispensando a comprovação de prejuízo concreto.

8. A entrega do imóvel sem infraestrutura básica necessária para habitação, como a ausência de energia elétrica por culpa da construtora, ultrapassa o mero inadimplemento contratual e justifica a condenação por danos morais.

9. A redução do valor da indenização por danos morais pelo Tribunal de origem foi baseada em premissa equivocada de licitude da conduta das construtoras, devendo ser restabelecido o valor fixado na sentença de primeiro grau, que considerou adequadamente a extensão do dano.

IV. Dispositivo

10. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de **recurso especial** interposto por TATIANE BATISTA NUNES, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZATÓRIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA - JUROS DE EVOLUÇÃO DA OBRA - COBRANÇA ATÉ A DATA PREVISTA PARA ENTREGA DAS CHAVES - ILICITUDE - AUSÊNCIA - REPETIÇÃO DO INDÉBITO - DESCABIMENTO - INSCRIÇÃO NO CADASTRO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO - EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO DE COBRANÇA - DANO MORAL - FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CONFIGURAÇÃO - FIXAÇÃO - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL. A Segunda Seção do Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº

1.729.593/SP, representativo da controvérsia repetitiva descrita no Tema 996, fixou, por unanimidade, quatro teses relativas aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel na planta no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, dentre as quais, a de que “É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância”. Efetuada cobrança ao adquirente de juros de obra somente em período anterior à data aprazada para entrega das chaves, é incabível a repetição de valores cobrados pela construtora a título. A entrega do imóvel pela construtora desprovido da estrutura necessária para a instalação de energia elétrica na unidade imobiliária adquirida pela autora para fins de habitação reflete falha na prestação dos serviços da fornecedora e atrai reparação dos danos morais experimentados pela lesada. A indenização por dano moral deve ser fixada segundo prudente arbítrio do magistrado, e afasta ajuste quando quantificada segundo as circunstâncias do caso concreto e em estrita observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Os juros de mora contam-se da citação (art. 405, CC/02), quando a relação jurídica controvertida tem cunho contratual.” (e-STJ, fl. 262)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 284-288).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

- (i) art. 489, § 1º, V, do Código de Processo Civil, pois o acórdão teria se limitado a invocar o precedente do Superior Tribunal de Justiça (Tema 996 - REsp 1.729.593/SP) sem identificar seus fundamentos determinantes, nem demonstrar que o caso concreto se ajustaria a tais fundamentos, o que teria acarretado manutenção indevida da cobrança dos “juros de obra”;
- (ii) art. 44 da Lei 4.591/1964, pois a omissão do incorporador e da construtora em averbar a construção após o habite-se teria mantido a cobrança de “juros de obra” mesmo com a obra concluída e teria impedido a instalação de energia elétrica, ensejando responsabilidade por perdas e danos e restituição dos valores;
- (iii) art. 944 do Código Civil, pois a redução do *quantum* dos danos morais teria desconsiderado a negativação do nome como segundo fato gerador, além da entrega do imóvel sem possibilidade de instalação de energia elétrica, devendo a indenização refletir a extensão integral do dano.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 307).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição de agravo no recurso especial. No Superior Tribunal de Justiça, houve decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, com embargos de declaração posteriormente rejeitados (e-STJ, fls. 368-370). Em seguida, no julgamento do agravo interno, deu-se provimento para determinar que o feito fosse autuado como recurso especial, nos termos do art. 34, XVI, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fl. 389).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia central reside na licitude da cobrança de “juros de obra” no interregno entre a expedição do “Habite-se” e a efetiva entrega das chaves, quando tal lapso temporal decorre de entraves burocráticos (averbação) ou estruturais imputáveis à construtora, ainda que dentro do prazo contratual de tolerância.

Da violação aos arts. 489, § 1º, V, do CPC e 44 da Lei 4.591/64.

O Tribunal de origem aplicou o Tema 996/STJ (*"É ilícito cobrar do adquirente juros de obra... após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves"*) para concluir, *a contrario sensu*, que qualquer cobrança antes do termo final do contrato seria lícita.

Ao enfrentar a questão, o TJMG pontuou que:

"E, em que pese tenha sido concedida a baixa de construção e o habite-se em 15/04/2016 (ordem 10), a cobrança pela ré dos juros de obra, ou outro encargo equivalente, até setembro de 2019, segundo orientação firmada pelo STJ em sede de recurso repetitivo, não padeceda ilicitude ventilada, porquanto as chaves foram entregues em 19/09/2016, portanto, em data anterior à estipulada no contrato." (e-STJ, fl. 265)

"O acórdão embargado, embora não tenha se debruçado sobre a alegada previsão constante da cláusula quinta e sobre a previsão legal do art. 44 da Lei no 4.591/64, deixou claro que, de acordo com o julgamento do Recurso Especial no 1.729.593/SP pelo STJ, representativo da controvérsia repetitiva descrita no Tema 996, restou fixada pelo STJ a tese, por unanimidade, de que 'É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.'" (e-STJ, fl. 286)

Tal interpretação merece reforma. O Tema 996 visa proteger o consumidor da mora excessiva, mas não autoriza que a construtora, tendo concluído a edificação ("Habite-se" expedido em abril/2016), mantenha o adquirente vinculado à "fase de construção" — pagando juros sem amortizar o saldo devedor — devido à própria inércia em regularizar o empreendimento.

O art. 44 da Lei 4.591/64 é claro ao dispor que incumbe ao incorporador requerer a **averbação** da construção após a concessão do "Habite-se". A jurisprudência desta Corte Superior, inclusive em julgado recentíssimo, firmou-se no sentido de que a mera emissão do Habite-se não é suficiente para cessar a responsabilidade da construtora, sendo imprescindível a sua averbação para permitir o financiamento bancário regular:

"Contudo, não se pode olvidar que é obrigação do incorporador, nos moldes do art. 44 da Lei 4.591/64, a promoção do "habite-se" e sua consequente averbação. [...] Impende esclarecer que a mera emissão do "habite-se" não gera ao consumidor adquirente perante à instituição financeira qualquer efeito, pois o que importa, para obtenção do financiamento, é a averbação do "habite-se" [...]. Via de consequência, sendo inquestionável que o "habite-se" foi averbado em data posterior àquela prevista no contrato, pode-se afirmar, de modo inequívoco, que o inadimplemento é imputável à ré." (AREsp n. 2.585.468, Relator Ministro João Otávio de Noronha, DJe de 29/08/2025).

No caso dos autos, a recorrente foi cobrada por "evolução de obra" quando a obra já não mais evoluía (pois concluída), sendo impedida de iniciar a amortização do financiamento por entraves burocráticos e estruturais (falta de energia elétrica).

A decisão recorrida, ao ignorar a causa raiz da cobrança (inércia da construtora na averbação e na instalação da rede elétrica), violou o dever de fundamentação analítica e a legislação federal regente. Entraves burocráticos constituem fortuito interno, não podendo o ônus financeiro ser transferido ao consumidor.

Portanto, a cobrança de juros de obra após a expedição do "Habite-se", quando a não entrega das chaves ou a não migração para a fase de amortização decorre de fato imputável à construtora, é indevida e deve ser restituída.

Da violação ao art. 944 do CC (Danos Morais).

A controvérsia acerca do valor da indenização por danos morais, no presente caso, não reside na simples revisão do *quantum* por discordância subjetiva, mas na correção de uma premissa jurídica equivocada adotada pelo Tribunal de origem, a qual violou diretamente o princípio da reparação integral insculpido no art. 944 do Código Civil.

O Tribunal *a quo* reduziu a indenização fixada em sentença (de R\$ 8.000,00 para R\$ 4.000,00) sob o fundamento de que a inscrição do nome da Recorrente nos órgãos de proteção ao crédito constituiria "exercício regular de direito", uma vez que considerou lícita a cobrança da Taxa de Evolução de Obra.

Ao justificar a redução da verba indenizatória, a Corte estadual destacou (e-STJ, fls. 266-268):

"No tocante à indenização por danos morais, em que pese tenha se contatado a licitude da cobrança dos juros de evolução de obra até setembro de 2016 e da negativação do nome da parte autora com fundamento em parcela que até tal data lhe era exigível, a ré deve ser condenada ao pagamento de indenização por danos morais, porquanto restou comprovada nos autos a falha na prestação de serviços referente à obrigação que lhe é imputada de promover a entrega do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda entre as partes firmado com toda a estrutura necessária para a ligação de energia elétrica pelo usuário.

[...]

Nem mesmo se pode admitir a negativa de responsabilidade invocada pelas rés, ora apelantes, porquanto, embora não prevista expressamente no contrato, a obrigação de promover a entrega da estrutura necessária para a ligação de energia elétrica na unidade imobiliária objeto do contrato decorre do fato de ter sido comercializada para fins de habitação. Decerto que a impossibilidade de instalação de energia elétrica na unidade imobiliária por culpa das rés causou à parte autora inequívoca ofensa ao seu patrimônio ideal, na medida em que privou-a não apenas da energia elétrica em si, mas também de todos os equipamentos que dependiam do seu fornecimento e que são considerados essenciais para o exercício do direito de moradia digna, tais como chuveiro, geladeira etc. No tocante ao "quantum indenizatório", à falta de pressupostos legais taxativamente enumerados para sua fixação, impõe-se que seu montante seja arbitrado de modo a guardar perfeita correspondência com a gravidade do fato e do seu efeito lesivo, bem como as condições sociais e econômicas da vítima e do autor da ofensa, ajustando-se ao princípio da equidade e à orientação pretoriana, segundo a qual a eficácia da contrapartida pecuniária está na aptidão para proporcionar tal satisfação em justa medida. Exatamente por isto é que o julgador, ao fixar a

quantia devida, deve estar atento ao limite do razoável, sem afastar-se da finalidade compensatória, não permitindo que se enverede pelo rumo das pretensões absurdas.

Desta feita, tomando as circunstâncias do caso que, a meu aviso, não espelham mera amolação, sem perder de vista razão e proporção, tampouco a particularidade de que, embora dotadas de caráter punitivo, indenizações tais não podem ancorar enriquecimento ilícito, tenho por sensivelmente elevada a soma a este título fixada em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), razão pela qual hei por bem reduzi-la ao valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)."

Todavia, ao reconhecer-se a **ilicitude da cobrança** dos juros de obra após a expedição do "Habite-se" (abril/2016), esvazia-se a exigibilidade do débito vencido em setembro de 2016. Por consectário lógico, a negativação do nome da consumidora decorrente dessa dívida inexistente torna-se um ato ilícito.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a inscrição indevida em cadastro de inadimplentes configura dano moral *in re ipsa*, ou seja, presumido, dispensando a comprovação de dor ou sofrimento, pois a lesão decorre da própria ofensa ao nome e à credibilidade do consumidor no mercado.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO EM RECURSO ESPECIAL. VALOR IRRISÓRIO. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. MAJORAÇÃO. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior admite, em caráter excepcional, a revisão do valor arbitrado a título de danos morais quando a quantia se mostrar irrisória ou exorbitante, em flagrante descompasso com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, hipótese em que se afasta a incidência da Súmula 7 do STJ por se tratar de questão eminentemente de direito.

2. Configura dano moral presumido a inscrição indevida do nome do consumidor em cadastros de proteção ao crédito, independentemente da comprovação de prejuízo concreto, porquanto a negativação indevida gera abalo à honra, à imagem e à dignidade da pessoa.

3. O valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) fixado a título de compensação por danos morais decorrentes de inscrição indevida revela-se manifestamente irrisório e insuficiente para atender à dupla finalidade da indenização, qual seja, compensar adequadamente o lesado pelo abalo sofrido e desestimular a reiteração da conduta ilícita pelo ofensor.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.976.037/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025, destaquei.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NEGATIVAÇÃO INDEVIDA. RECURSO DESPROVIDO.

[...]

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido destacou que a autora comprovou o pagamento das parcelas do empréstimo e que a negativação indevida de seu nome gerou dano moral presumido, justificando a condenação.

*5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça afirma que, nos casos de inscrição indevida em cadastro de proteção ao crédito, o dano moral é considerado *in re ipsa*, atraindo a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.*

6. A revisão do valor fixado a título de indenização por danos morais é inviável em recurso especial, salvo em casos de valor irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso em apreço, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A negatificação indevida do nome do consumidor gera dano moral presumido, caracterizando-se como dano in re ipsa. 2. A revisão do valor fixado a título de indenização por danos morais é inviável em recurso especial, salvo em casos de valor irrisório ou exorbitante."

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 186, 187, 188, I, 927; CPC, art. 373, II. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.291.017/MA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 5.6.2023; STJ, REsp n. 1.059.663/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2.12.2008.

(AgInt no AREsp n. 2.899.515/RJ, relator Ministro **João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025, destaqueei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ARBITRADO. VALOR RAZOÁVEL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacífico de que o dano moral, oriundo de inscrição ou manutenção indevida em cadastro de inadimplentes, prescinde de prova, configurando-se in re ipsa, visto que é presumido e decorre da própria ilicitude do fato.

2. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 8.000,00 (oito mil reais) não se mostra exorbitante nem desproporcional aos danos causados à vítima, que teve seu nome inscrito em órgão de proteção ao crédito em razão de cobrança indevida.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.501.927/GO, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 12/11/2019, DJe de 9/12/2019.)

Ademais, soma-se à negatificação indevida o fato incontroverso de que o imóvel foi entregue sem a infraestrutura básica necessária para habitação (ausência de energia elétrica por culpa da construtora).

Nesse cenário, a conduta das recorridas ultrapassa, e muito, a esfera do mero inadimplemento contratual ou do simples dissabor. Conforme entendimento recente da Quarta Turma deste Tribunal, circunstâncias específicas que agravam o descumprimento contratual justificam a condenação por danos morais.

Nesse sentido, o entendimento desta Corte reforça a tese de que o atraso na regularização do imóvel ou a imposição de encargos indevidos antes da posse plena configuram lesão extrapatrimonial quando há circunstâncias que exacerbam a frustração do adquirente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO INDEVIDO ANTES DA IMISSÃO

DE POSSE NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. No que diz respeito ao termo final para entrega do imóvel, a parte recorrente não indicou quais seriam os dispositivos legais violados, caracterizando a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da legitimidade passiva dos agravantes para responder pela devolução dos juros da obra e da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ entende que é abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitado na posse do bem.

5. "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 na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância" (AgInt no REsp 1.949.046/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022).

6. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram que o atraso na entrega do imóvel superou o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

7. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.263.061/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023, destaquei.)

No caso em apreço, as "circunstâncias específicas" exigidas pelo precedente supracitado estão patentes: (i) a restrição de crédito indevida fundada em cobrança ilegal de juros de obra após o "Habite-se"; e (ii) a frustração do direito social à moradia pela entrega de unidade sem condições de habitabilidade (falta de energia).

Portanto, a redução do *quantum* operada pelo Tribunal de origem baseou-se na falsa premissa de licitude da conduta das construtoras. Afastada tal licitude, impõe-se o retorno ao *status quo ante* estabelecido na sentença de primeiro grau, que, ao fixar a indenização em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sopesou adequadamente a dupla lesão sofrida pela recorrente, atendendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem ensejar enriquecimento sem causa.

Assim, reconheço a violação ao art. 944 do Código Civil para restabelecer o valor indenizatório original.

Com esses fundamentos, **dou provimento ao recurso especial** para reformar o acórdão recorrido, declarando a inexigibilidade da cobrança da Taxa de Evolução de Obra (Juros de Obra) a partir da expedição do "Habite-se" (abril de 2016), determinando a restituição dos valores indevidamente pagos pela recorrente a esse título, acrescidos dos consectários legais e, reconhecendo a ilicitude da inscrição do nome da recorrente nos cadastros de inadimplentes, restabelecer o valor da indenização por danos morais fixado na sentença, no

importe de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**, com incidência de correção monetária e juros de mora nos termos definidos pelo Juízo de 1º grau.

Em razão do provimento do recurso, **invertam-se os ônus sucumbenciais**, condenando as recorridas ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, no percentual arbitrado na sentença sobre o valor atualizado da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.080.642 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0234659-0

Número de Origem:

10000204822738004 50017548420188130433

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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 : TATIANE BATISTA NUNES

ADVOGADO : AILTON OLIVEIRA NASSAU JÚNIOR - MG156601

RECORRIDO : IDEALE VITTA INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

RECORRIDO : VIASUL ENGENHARIA LTDA

ADVOGADA : ADRIANA PASSOS FERREIRA - MG082935

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - INCLUSÃO INDEVIDA EM
CADASTRO DE INADIMPLENTES

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026