



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2036007 - RS (2021/0380971-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.
AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III - SPE LTDA
ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165
AGRAVADO : GISELE DA SILVA TOLEDO
ADVOGADA : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. NOVAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial de incorporadora imobiliária fundamentado nas alíneas "a" e "c" do artigo 105, III, da Constituição Federal, em ação indenizatória decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido por meio de contrato de promessa de compra e venda.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve novação contratual, em razão de contrato de financiamento firmado pela adquirente com instituição financeira, que teria alterado o prazo de entrega do imóvel; e (II) saber se houve ato ilícito que ensejasse a obrigação de indenizar por danos materiais.

III. Razões de decidir

3. Nos termos da tese firmada no julgamento do Tema 996/STJ, o prazo para entrega de unidade autônoma adquirida na planta não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

4. A previsão de prazo de entrega diverso no contrato de financiamento não configura novação, permanecendo hígido o prazo original estabelecido no contrato de promessa de compra e venda, acrescido da cláusula de tolerância.

5. O atraso na entrega do imóvel em mais de sete meses, já computado o prazo de tolerância, configura mora das vendedoras, não sendo possível afastar o dever de indenizar os prejuízos materiais causados ao adquirente.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, 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, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2036007 - RS (2021/0380971-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CAPA ENGENHARIA S.A.**
AGRAVANTE : **SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III - SPE LTDA**
ADVOGADO : **JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165**
AGRAVADO : **GISELE DA SILVA TOLEDO**
ADVOGADA : **MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. NOVAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial de incorporadora imobiliária fundamentado nas alíneas "a" e "c" do artigo 105, III, da Constituição Federal, em ação indenizatória decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido por meio de contrato de promessa de compra e venda.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve novação contratual, em razão de contrato de financiamento firmado pela adquirente com instituição financeira, que teria alterado o prazo de entrega do imóvel; e (II) saber se houve ato ilícito que ensejasse a obrigação de indenizar por danos materiais.

III. Razões de decidir

3. Nos termos da tese firmada no julgamento do Tema 996/STJ, o prazo para entrega de unidade autônoma adquirida na planta não poderá estar vinculado à

concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

4. A previsão de prazo de entrega diverso no contrato de financiamento não configura novação, permanecendo hígido o prazo original estabelecido no contrato de promessa de compra e venda, acrescido da cláusula de tolerância.

5. O atraso na entrega do imóvel em mais de sete meses, já computado o prazo de tolerância, configura mora das vendedoras, não sendo possível afastar o dever de indenizar os prejuízos materiais causados ao adquirente.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - ALVORADA III - SPE LTDA e CAPA ENGENHARIA S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado (e-STJ, fls. 517-518):

"APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. PRINCÍPIO DA ISONOMIA. REFORMA DA SENTENÇA.

i - Preliminar de nulidade da sentença, por extra petita, analisada com o mérito e afastada.

ii - Inexiste abusividade na cláusula contratual que difere a entrega da obra para 180 (cento e oitenta) dias após o prazo avençado. Não só se trata de prática comum no ramo da construção civil, como também, no caso em espécie, a disposição contratual foi redigida de forma clara, a permitir a compreensão do leitor, não se enquadrando nas situações elencadas nos artigos 51 e 54, ambos do Código de Defesa do Consumidor.

iii - Demonstrado nos autos que as empresas requeridas ultrapassaram o prazo contratualmente previsto para a entrega do imóvel objeto da presente ação, impõe-se o dever de indenizar a demandante pelos prejuízos experimentados. Inexistência de causas excludentes de ilicitude a elidir a responsabilidade das demandadas pela reparação buscada pela compradora do imóvel.

iv - Por força do princípio da isonomia, possível a fixação de cláusula penal em favor do promissário comprador, nos casos em que há estipulação contratual somente em favor da promitente vendedora, uma vez que incidente a legislação consumerista. Entendimento consolidado pelo STJ, no julgamento do tema nº 971 dos recursos repetitivos. Assim, a autora faz jus à inversão da cláusula penal, cuja base de cálculo deverá levar em conta os novos parâmetros delineados com o tema nº 970.

v - Na seara do pedido indenizatório, o simples atraso na entrega do imóvel não gera dano de ordem extrapatrimonial. As hipóteses de indenização devem resguardar-se aos casos em que efetivamente haja dano a bem jurídico de relevância, fundamentalmente aos direitos de personalidade.

*vi - Fixação dos honorários advocatícios conforme o disposto no art. 86 do Código de Processo Civil.
Apelação cível parcialmente provida. Unânime."*

Os embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados, à fl. 544 (e-STJ).

Em seu recurso especial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) Artigo 360 do Código Civil, pois teria ocorrido novação contratual, uma vez que a recorrida, ao firmar contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, teria concordado com a alteração do prazo de entrega do imóvel, o que afastaria a configuração de atraso na entrega da unidade, devendo ser afastada a aplicação do Tema 966 do STJ; e

(ii) Artigo 927 do Código Civil, pois não haveria ato ilícito praticado pelos recorrentes, o que afastaria a obrigação de indenizar por danos materiais.

Apontam, ainda, divergência jurisprudencial, pois teria havido interpretação divergente de outros tribunais quanto à possibilidade de alteração do prazo de entrega do imóvel em contratos de financiamento.

Foram apresentadas contrarrazões pela recorrida, GISELE DA SILVA TOLEDO (e-STJ, fl. 572).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Gisele da Silva Toledo ajuizou ação indenizatória em face de Sistema Fácil - Incorporadora Imobiliária Alvorada III - SPE Ltda. e Nexgroup Incorporadora S.A. (Capamax Engenharia), alegando que firmou contrato de compra e venda de imóvel em construção, com previsão de entrega para 29/12/2013, mas que a unidade foi entregue apenas em 10/02/2015. Sustentou que o atraso causou-lhe prejuízos materiais, como despesas com moradia e juros de obra, além de danos morais. Requereu a nulidade da cláusula de tolerância contratual, a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, e a declaração de vencimento do contrato na data inicialmente prevista para a entrega.

A sentença julgou improcedentes os pedidos formulados pela autora, entendendo que o atraso na entrega do imóvel estava amparado pela cláusula de tolerância contratual e pela superveniência de caso fortuito, decorrente da demora na obtenção de licenças ambientais para a construção de uma Estação de Tratamento de Esgoto. Concluiu que não houve descumprimento contratual pelas rés e, conseqüentemente, não se configurou o dever de indenizar. Condenou a

autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, com suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade judiciária concedida (e-STJ, fls. 414-425).

O acórdão, por sua vez, reformou parcialmente a sentença, reconhecendo a validade da cláusula de tolerância de 180 dias úteis, mas condenando as rés ao pagamento de indenização por danos materiais, correspondentes à devolução dos juros de obra no período de 27/06/2014 até o início da amortização do saldo devedor, e à cláusula penal de 0,5% sobre o valor do contrato por mês de atraso. Determinou, ainda, a correção monetária pelo INCC-DI/FGV e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Fixou a divisão das custas processuais e honorários advocatícios entre as partes, com suspensão da exigibilidade em relação à autora, em razão da gratuidade judiciária (e-STJ, fls. 517-518).

(i) As recorrentes sustentam, como ponto central de sua insurgência, a ocorrência de novação contratual, ao argumento de que a recorrida, ao celebrar o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, teria anuído com um novo prazo para a conclusão e entrega da obra. Aduzem que tal fato teria o condão de extinguir a obrigação original pactuada no contrato de promessa de compra e venda, afastando, por conseguinte, a mora que lhes foi imputada.

A tese, contudo, não merece prosperar.

A novação, nos termos do artigo 360 do Código Civil, consiste na criação de uma obrigação nova para extinguir e substituir uma anterior. Para sua caracterização, é indispensável a presença de três requisitos fundamentais: a existência de uma obrigação anterior válida (*obligatio novanda*), a constituição de uma nova obrigação (*aliquid novi*), e a intenção de novar (*animus novandi*). Este último requisito, de natureza subjetiva, representa a vontade inequívoca das partes de extinguir o vínculo obrigacional pretérito para dar lugar a um novo, não se presumindo, devendo ser expressa ou, ao menos, resultar de forma tácita e irrefutável da natureza da nova obrigação ou das circunstâncias do caso.

No caso em apreço, o acórdão recorrido, ao analisar a controvérsia, afastou a ocorrência de novação, consignando que o contrato de financiamento firmado junto à instituição financeira não tem o poder de alterar as disposições do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 517):

"Nas circunstâncias, como referido, o pacto entabulado entre as partes prevê que a entrega da obra deveria ocorrer até o dia 29/12/2013. Assim, considerando-se o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, conclui-se que a data definitiva para entrega do imóvel, era o dia 27/06/2014.

Entretanto, o imóvel em questão acabou sendo entregue apenas em 10/02/2015 (fl. 188), revelando-se inequívoca, pois, a mora das demandadas por 7 (sete meses) e 14 (quatorze) dias.

A propósito do tema, há que se ressaltar que, apesar do respeitável entendimento adotado em primeira instância, embora no contrato de financiamento tenha sido previsto outro prazo para a conclusão da obra, a cláusula que vigora, conforme entendimento jurisprudencial desta Corte, é a estabelecida diretamente na promessa de compra e venda celebrada entre as construtoras e o adquirente: (...)"

Conforme bem delineado pelo Tribunal *a quo*, tratam-se de duas relações jurídicas distintas e autônomas. A primeira, estabelecida entre a construtora e o adquirente, de natureza consumerista, na qual se define o objeto (o imóvel), o preço e, crucialmente, o prazo para a entrega. A segunda, celebrada entre o adquirente (mutuário) e o agente financeiro (mutuante), tem por objeto a concessão de crédito para o pagamento de parte do preço do imóvel, sendo um contrato acessório de mútuo.

A estipulação de um prazo para a conclusão da obra no contrato de financiamento imobiliário, geralmente inserida como condição para a liberação das parcelas do financiamento à construtora, não representa uma manifestação de vontade da adquirente no sentido de exonerar a vendedora da obrigação de cumprir o prazo originalmente avençado. Trata-se de uma estimativa de cronograma físico-financeiro imposta pelo agente financeiro para sua própria segurança e controle, e não de uma repactuação do prazo de entrega com a anuência do consumidor. O *animus novandi* não pode ser inferido da simples assinatura de um contrato de adesão, como é o contrato de financiamento, no qual o consumidor não possui margem para negociar tais cláusulas.

Portanto, a celebração do contrato de financiamento não tem o condão de novar a obrigação de entrega, permanecendo hígido o prazo estabelecido no contrato de promessa de compra e venda. A obrigação principal das recorrentes era a de entregar o imóvel na data pactuada, e a obtenção de financiamento pela recorrida era apenas o meio para o cumprimento de sua contraprestação, qual seja, o pagamento do preço.

A interpretação pretendida pelas recorrentes implicaria transferir para o consumidor, de forma iníqua, os riscos de seu próprio empreendimento, permitindo que a construtora se beneficiasse de um prazo mais elástico estipulado em um contrato do qual sequer é parte principal, em detrimento do que fora expressamente acordado com o comprador. Assim, não se vislumbra a alegada violação ao artigo 360 do Código Civil.

Nesse sentido, inclusive, é o entendimento da eg. Segunda Seção desta Corte, firmado no julgamento Tema Repetitivo 996 no sentido de que *"na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância"*.

Confira-se, a propósito, a ementa do julgamento do recurso representativo da controvérsia:

"RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes:

1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

2. Recursos especiais desprovidos.

(REsp n. 1.729.593/SP, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019, g.n.)

Nesse contexto, estando o entendimento do eg. Tribunal de Justiça em consonância com tese repetitiva firmada pelo STJ, não merece reparo o acórdão estadual nesse ponto, incidindo o óbice da **Súmula 83/STJ, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.**

(ii) As recorrentes prosseguem em sua argumentação defendendo a inexistência de ato ilícito, com base no artigo 927 do Código Civil.

Tais argumentos, no entanto, esbarram em óbices intransponíveis nesta via especial. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, após minuciosa análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela responsabilidade das recorrentes pelo inadimplemento contratual. O acórdão recorrido assentou que (e-STJ, fl. 517):

"[...] demonstrado nos autos que as empresas requeridas ultrapassaram o prazo contratualmente previsto para a entrega do imóvel objeto da presente ação, impõe-se o dever de indenizar a demandante pelos prejuízos experimentados. Inexistência de causas excludentes de ilicitude a elidir a responsabilidade das demandadas pela reparação buscada pela compradora do imóvel."

A Corte estadual verificou que **o prazo de entrega, já computada a cláusula de tolerância de 180 dias, esgotou-se em 26/06/2014, e que a entrega efetiva das chaves ocorreu apenas em 10/02/2015**, configurando-se, assim, a mora das vendedoras.

Para chegar a essa conclusão, o Tribunal *a quo* examinou as cláusulas do contrato de promessa de compra e venda e afastou as justificativas apresentadas pelas rés, como a suposta demora na obtenção de licenças ambientais, por entender que tais eventos se inserem no risco inerente à atividade empresarial da construção civil (fortuito interno).

A pretensão das recorrentes, ao alegar que o atraso seria imputável à própria recorrida ou que o prazo do contrato de financiamento deveria prevalecer, busca, em verdade, reverter as premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão. Para acolher tais alegações, seria imprescindível proceder a um novo exame do arcabouço probatório, bem como reinterpretar as cláusulas do contrato de promessa de compra e venda e do contrato de financiamento, a fim de aferir qual prazo deveria prevalecer e a quem se deveria atribuir a culpa pelo atraso.

Tal procedimento, contudo, é vedado em sede de recurso especial, por força do que dispõem as **Súmulas 5 e 7 desta Corte**, respectivamente: "*A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*" e "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

O recurso especial não se presta a ser uma terceira instância de julgamento, mas sim a uniformizar a interpretação da legislação federal. A questão sobre o ato ilícito e a responsabilidade pelo atraso foi decidida com base nos fatos e nos contratos, e a revisão desse entendimento demandaria, inevitavelmente, o revolvimento desse substrato, o que é incabível nesta seara.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VEDEDORA. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. LUCROS CESSANTES. VALOR LOCATÍCIO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem, analisando os termos contratados, afastou qualquer mora dos adquirentes, bem como consignou que ficou devidamente comprovado o atraso na entrega do imóvel, o que enseja reparação por danos materiais (lucros cessantes). A pretensão de modificar o entendimento firmado, em relação ao descumprimento contratual por parte da promitente-vendedora, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.

2. "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" (REsp 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ 4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.538.000/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024, g.n.)

"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, g.n.)

(iii) Ante o exposto, conheço do agravo para **negar provimento ao recurso especial.**

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência devidos pelas recorrentes ao advogado da parte recorrida de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.036.007 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0380971-0

Número de Origem:

00035480920168210003 00311600017804 50009621120168210003

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAPA ENGENHARIA S.A.

AGRAVANTE : SISTEMA FACIL, INCORPORADORA IMOBILIARIA - ALVORADA III -
SPE LTDA

ADVOGADO : JOSE WALTER FERREIRA JUNIOR - SP152165

AGRAVADO : GISELE DA SILVA TOLEDO

ADVOGADA : MARCELA CARDOSO DA SILVA - RS069243

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, 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, 27 de outubro de 2025