



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2081154 - RS(2022/0059512-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : THAIS APARECIDA SALVI
ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201
DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
NATÁLIA BROTTTO - PR046592
FILIPE KUSS - PR078119
AGRAVADO : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
NATÁLIA BROTTTO - PR046592
FILIPE KUSS - PR078119
AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
NATÁLIA BROTTTO - PR046592
FILIPE KUSS - PR078119
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
AGRAVADO : THAIS APARECIDA SALVI
ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201
DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. CONDENAÇÃO. DANO MORAL. AFASTAMENTO.

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

2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).

3. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

4. Se o artigo apontado como violado não apresenta conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

5. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea “a” também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea “c” da norma constitucional.

6. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico. Precedentes.

7. Agravo em recurso especial de THAIS APARECIDA SALVI conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Agravo em recurso especial de CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA. conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2081154 - RS (2022/0059512-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : THAIS APARECIDA SALVI
ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201
DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216
AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
NATÁLIA BROTT - PR046592
FILIPE KUSS - PR078119
AGRAVADO : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
NATÁLIA BROTT - PR046592
FILIPE KUSS - PR078119
AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204
NATÁLIA BROTT - PR046592
FILIPE KUSS - PR078119
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
AGRAVADO : THAIS APARECIDA SALVI
ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201
DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. CONDENAÇÃO. DANO MORAL. AFASTAMENTO.

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

2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).

3. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

4. Se o artigo apontado como violado não apresenta conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

5. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea “a” também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea “c” da norma constitucional.

6. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico. Precedentes.

7. Agravo em recurso especial de THAIS APARECIDA SALVI conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Agravo em recurso especial de CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de dois agravos interpostos por THAIS APARECIDA SALVI e por CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu os recursos especiais.

Os apelos nobres insurgem-se contra o acórdão do TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO, assim ementado:

“ADMINISTRATIVO E CIVIL. HABITACIONAL. PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO. JUROS DE OBRA. DANO MORAL. JUROS DE OBRA. LUCROS CESSANTES. DANOS EMERGENTES. DANOS MORAIS.

1. O prazo de entrega da obra é o fixado no contrato de financiamento firmado entre o mutuário e a Caixa Econômica Federal.

2. A cobrança dos juros de pré-amortização, em caso de obra com atraso de entrega, onera indevidamente o mutuário, que não deve ser responsabilizado por tal fato. Ante a responsabilidade solidária pelo atraso na entrega da obra, a construtora deve arcar com a devolução dos juros de obra juntamente com a CEF.

3. Comprovado o atraso na entrega da obra, deve ser mantida a indenização de 0,5% por mês de atraso, sobre o valor do imóvel atualizado, a título de danos emergentes, a partir da data em que configurado o do atraso.

4. No tocante aos danos morais, restam configurados, ante a repercussão do atraso na entrega do imóvel na esfera íntima da autora, que viu ameaçado seu direito a moradia, não se tratando de mero aborrecimento. Considerando o disposto no artigo 944 do Código Civil, adequado o valor fixado pelo juízo a quo a título de indenização por danos morais.” (e-STJ fl. 466)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 499-503).

Em suas razões (e-STJ fls. 512-521), a parte recorrente THAIS APARECIDA SALVI aponta violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 1.022, II, e 1.025, do Código de Processo Civil - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar de se manifestar o Tribunal de origem acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados nos aclaratórios; e

(ii) artigos 104, I e III, 107 e 108, do Código Civil, 25, *caput*, e artigo 51, I, do Código de Defesa do Consumidor - defendendo a impossibilidade de modificação do prazo de entrega do empreendimento pela realização de Ata de Comissão, sem a participação da CEF, sem a forma prescrita em lei (escritura pública) e com a redução ou exoneração do dever de indenizar.

CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA., por sua vez (e-STJ fls. 523-550), aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 393 do Código Civil - sob o argumento de inexistência de mora, tendo em vista a conduta de terceiros na interligação do esgoto e na liberação do Habite-se;

(ii) art. 38 da Lei nº 9.514/1997 - porque os “juros de obra” seriam obrigações assumidas perante a instituição financeira, não podendo ser imputados à recorrente; e

(iii) arts. 186 e 927 do Código Civil - uma vez que não configurado dano moral no atraso, tratando-se de mero inadimplemento contratual.

Os recursos especiais foram inadmitidos (e-STJ fls. 584-585; 587-593), dando ensejo à interposição dos presentes agravos.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade dos agravos, passa-se ao exame dos recursos especiais.

(i) Do recurso especial de THAIS APARECIDA SALVI

O recurso não merece prosperar.

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional (artigos 1.022, II, e 1.025, do Código de Processo Civil), agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Com efeito, da simples leitura do acórdão recorrido, às fls. 469-470 (e-STJ), nota-se que a Corte estadual solucionou a controvérsia de forma clara, integral e coerente, manifestando-se expressamente sobre a definição do prazo para entrega do imóvel.

Logo, não há falar em omissão simplesmente por ter o órgão julgador decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. MATÉRIA JORNALÍSTICA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA NÃO CONFIGURAÇÃO DOS DANOS MORAIS. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

2. O Tribunal de origem não reconheceu a configuração dos danos morais decorrentes da matéria jornalística, ante a não verificação de ocorrência de violação do direito de personalidade. Nesse contexto, para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, seria imprescindível o

revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária, consoante dispõe a Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno improvido".

(AgInt no AREsp 1.439.955/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 13/06/2019)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SEGURO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO DE ORIGEM. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LIMITES DO RISCO CONTRATADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, deve ser afastada a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento".

(AgInt no AREsp 1.374.504/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/06/2019, DJe 14/06/2019)

No que se refere ao conteúdo normativo dos artigos 104, I e III, 107 e 108, do Código Civil, 25, *caput*, e artigo 51, I, do Código de Defesa do Consumidor, relacionados com o Tema nº 996/STJ, não foi debatido no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração.

Desatendido, portanto, o requisito do prequestionamento, nos termos da Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo."*

Vale afastar, de pronto, eventual alegação de que contraditória a decisão ao concluir pela não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional ao mesmo tempo em que entende não prequestionados os dispositivos infraconstitucionais apontados como malferidos.

Isso porque tais dispositivos não foram e nem deveriam ter sido objeto de apreciação, pois não tinham a repercussão pretendida, ficando evidente, em verdade, o intuito infringente da irresignação posta em sede de embargos declaratórios.

A respeito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO AUSENTE. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. INFORMAÇÃO EQUIVOCADA. EXAME DE DOCUMENTO. BUSCA PELA VERDADE REAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Constata-se a ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 283/STF.

3. Em razão da falta do indispensável prequestionamento, não pode ser conhecido o recurso especial, incidindo o teor da Súmula 211/STJ: 'inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição dos embargos declaratórios, não foi apreciado pelo Tribunal a quo'.

4. A jurisprudência desta Corte Superior já se firmou no sentido de que 'não há incompatibilidade entre a inexistência de ofensa ao art. 1.022

do CPC/2015 e a ausência de prequestionamento, com a incidência do enunciado n. 211 da Súmula do STJ, quanto às teses invocadas pela parte recorrente, que, entretanto, não são debatidas pelo Tribunal local, por entender suficientes para a solução da controvérsia outros argumentos utilizados pelo colegiado' (AgInt no AREsp n. 2.536.934/BA, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 21/8/2024).

5. Agravo interno desprovido".

(AgInt no AREsp n. 2.813.144/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 18/6/2025, DJEN de 26/6/2025 - grifou-se.)

(ii) Do recurso especial de CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA.

O recurso merece prosperar em parte.

Quanto à apontada violação do art. 393 do Código Civil, a inversão das conclusões da Corte local - no sentido de que "*a situação aventada não é apta à caracterização de caso fortuito ou força maior, nos termos da cláusula quinta do contrato firmado com a CEF*" (e-STJ fl. 470) - demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, procedimento inadmissível em âmbito de recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

No que se refere à alegada ofensa ao art. 38 da Lei nº 9.514/1997, nota-se a patente deficiência de fundamentação do recurso porquanto o dispositivo legal invocado não apresenta comando normativo suficiente para fundamentar a tese defendida nas razões do apelo nobre.

A deficiência na fundamentação do recurso atrai à hipótese a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*".

A respeito:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. JULGADO FUNDAMENTADO. PRETENSÃO DE NOVO JULGAMENTO DA CAUSA. INVIABILIDADE. JULGAMENTO VIRTUAL. OPOSIÇÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO IDÔNEA. PARCIALIDADE E NULIDADE DA PERÍCIA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL INSUFICIENTES PARA SUSTENTAR A TESE DEFENDIDA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA COMINADA. CARÁTER PROTELATÓRIO CONFIGURADO. REVISÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.

2. O entendimento desta Corte Superior é de que não existe previsão no ordenamento pátrio ao julgamento presencial, que pode ser realizado de forma virtual, mesmo com a oposição expressa e tempestiva da parte, pois essa oposição não é, por si só, causa de nulidade ou cerceamento de defesa. Ademais, pontua-se que a oposição ao julgamento virtual deve ser acompanhada de fundamentação idônea na qual fique evidenciado o efetivo prejuízo ao direito de defesa da parte, o que não ocorreu, na hipótese, pois a parte interessada sequer mencionou a intenção de proferir sustentação oral.

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido no sentido de que deve ser declarada nula a perícia por parcialidade do perito e no de que não é cabível a multa cominada nos embargos de declaração, ante a ausência de seu caráter protelatório, exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

4. **Não se admite o recurso especial, por fundamentação deficiente, quando o conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados não são aptos a lastrear a tese vertida no apelo. Incidência da Súmula n.º 284 do STF.**

5. Agravo interno não provido”.

(AgInt no AREsp n. 2.653.080/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024 - grifou-se)

Registre-se, ademais, que referidos óbices processuais impedem a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Confirmam-se:

"Recurso Especial. Civil. Responsabilidade civil. Cirurgião e anestesiológista. Recurso com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF. Reexame fático-probatório. Súmula 07/STJ. Incidência.

(...)

- O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a', quanto pela 'c' do permissivo constitucional.

Recurso especial não conhecido".

(REsp 765.505/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2006, DJ 20/03/2006)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS ALEGADOS VIOLADOS. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO.

(...)

3. A mera insurgência desacompanhada de argumentação jurídica a sustentá-la configura fundamentação deficiente e torna incompreensível a controvérsia, que, em sede de especial, cinge-se, nos termos das alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional, à demonstração fundamentada de contrariedade ou negativa de vigência pelo tribunal a quo à legislação ou tratado federal e à divergência interpretativa, o que absolutamente no caso em apreço não aconteceu. Na espécie, faz-se inarredável a incidência da Súmula 284 do STF: 'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia'.

(...)

6. Agravo regimental não provido".

(AgRg no Ag 1369415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2011, DJe 04/10/2011)

Por outro lado, quanto aos danos morais (artigos 186 e 927 do Código Civil), a jurisprudência desta Corte está consolidada no mesmo rumo da tese defendida nas razões do especial, no sentido de que 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.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA. OBRA. ATRASO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. CIRCUNSTÂNCIAS. AUSÊNCIA.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico. Precedentes.

2. **Na hipótese, a Corte local afirmou que o dano ocorreu in re ipsa, o que destoa do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, ensejando o afastamento da indenização.**

3. A aferição da existência de situação específica causadora do dano não descrita no acórdão exigiria o revolvimento de provas, vedado em recurso especial (Súmula nº 7/STJ).

4. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.061.693/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 14/8/2024 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANOS MORAIS. MORA POR PERÍODO EXPRESSIVO. AUSÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PRIVAÇÃO DA FRUIÇÃO DO BEM. CUMULAÇÃO COM DANOS EMERGENTES. DESPESAS DE LOCAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **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.** Caso concreto no qual não foi apontado outro fato excepcional, além do atraso na entrega do imóvel por 5 (cinco) meses após o prazo de tolerância.

2. 'A concessão de indenização pelos danos emergentes decorrentes da demora na entrega do imóvel, com o pagamento dos gastos de moradia despendidos pelo autor no período da mora, exclui a possibilidade de percepção de lucros cessantes pelo mesmo fato, pois o bem estaria lhe servindo de moradia' (AgInt no AgRg no AREsp 795.125/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe de 19/11/2018).

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 2.009.633/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023 - grifou-se)

No caso em apreço, as conclusões do Tribunal estadual destoam da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, motivo pelo qual merece ser parcialmente provido o recurso especial a fim de afastar a condenação por danos morais.

(iii) Do dispositivo

Ante o exposto, **(i)** conheço do agravo de THAIS APARECIDA SALVI para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento e **(ii)** conheço do agravo de CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA. para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento apenas para afastar a condenação em danos morais.

Em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários devidos por THAIS APARECIDA SALVI em 1% (um por cento) sobre a mesma base fixada na origem, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

Deixa-se de majorar os honorários em desfavor de CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA. tendo em vista o provimento parcial do recurso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.081.154 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0059512-8

Número de Origem:

08002374320124058200 08043519620194058000 50266702620194047000 8002374320124058200
8043519620194058000

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : THAIS APARECIDA SALVI

ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201

DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204

NATÁLIA BROTTTO - PR046592

FILIPPE KUSS - PR078119

AGRAVADO : MONTE AZUL INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204

NATÁLIA BROTTTO - PR046592

FILIPPE KUSS - PR078119

AGRAVANTE : CONDOMINIO MIRANTE II SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO - PR033204

NATÁLIA BROTTTO - PR046592

FILIPPE KUSS - PR078119

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

AGRAVADO : THAIS APARECIDA SALVI

ADVOGADOS : JUSCELINO CLAYTON CASTARDO - PR042201

DANIEL FERNANDO PASTRE - PR042216

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 02 de março de 2026