



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2127183 - GO (2022/0141563-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ENGECAP ENGENHARIA CONSTRUÇOES E PROJETOS LTDA
ADVOGADO : MURILO MIRANDA - GO026002
AGRAVANTE : ULISSES FERREIRA BARBOSA BORGES
AGRAVANTE : MARINA FIGUEIREDO DOMICIANO
ADVOGADOS : ELAINE GOMES DA SILVA - GO032436
CAMILLA RODRIGUES MOURA HOFFMEISTER - GO024846
AGRAVADO : ENGECAP ENGENHARIA CONSTRUÇOES E PROJETOS LTDA
ADVOGADO : MURILO MIRANDA - GO026002
AGRAVADO : ULISSES FERREIRA BARBOSA BORGES
AGRAVADO : MARINA FIGUEIREDO DOMICIANO
ADVOGADOS : ELAINE GOMES DA SILVA - GO032436
CAMILLA RODRIGUES MOURA HOFFMEISTER - GO024846

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA E VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO.

RECURSO DE ENGECAP

VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. ALEGAÇÕES DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA* E AUSÊNCIA DE PROVA DOS DANOS NO IMÓVEL. SÚMULA N. 7 DO STJ. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO PARA A ENTREGA DA UNIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ.

RECURSO DE ULISSES E OUTRA

ALEGAÇÃO DE QUE, NA DATA DA ASSINATURA DO TERMO DE RECEBIMENTO, O IMÓVEL NÃO ESTAVA HABITÁVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. MULTA MORATÓRIA. TERMO FINAL. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULA N. 568 DO STJ.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pelos promitentes-compradores, em decorrência de atraso na entrega da obra, além de vícios construtivos no imóvel.
2. Na alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do CPC, cabe à parte explicitar os pontos omissos do acórdão relacionados à aplicação da lei para que se possa avaliar se a questão jurídica ou os fatos a ela relacionados seriam relevantes ao julgamento da causa. A inobservância à norma atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.
3. As questões relacionadas à ocorrência de julgamento *extra petita* e ao ônus da prova quanto aos fatos constitutivos do direito dos autores foram solucionadas com base na análise dos elementos fáticos da causa, cujo reexame é vedado nesta esfera excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
4. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido quanto ao descumprimento do prazo de entrega da obra por parte da construtora, exigiria a interpretação de disposições contratuais, além de nova incursão nas provas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.
5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional, que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista neste Tribunal, por esbarrar a pretensão na Súmula n. 7 do STJ.
6. Revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer que na data da entrega das chaves o imóvel não estava habitável, exigiria o reexame do acervo fático-probatório da causa, incompatível com a via eleita, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.
7. A jurisprudência da Segunda Seção desta Corte, 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 1.729.593/SP, relator Ministro

MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019 , DJe de 27/9/2019).

8. Agravos conhecidos. Recurso especial de ENGECAP não conhecido e recurso especial de ULISSES e outra conhecido em parte e não provido.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2127183 - GO (2022/0141563-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ENGECAP ENGENHARIA CONSTRUÇOES E PROJETOS LTDA
ADVOGADO : MURILO MIRANDA - GO026002
AGRAVANTE : ULISSES FERREIRA BARBOSA BORGES
AGRAVANTE : MARINA FIGUEIREDO DOMICIANO
ADVOGADOS : ELAINE GOMES DA SILVA - GO032436
CAMILLA RODRIGUES MOURA HOFFMEISTER - GO024846
AGRAVADO : ENGECAP ENGENHARIA CONSTRUÇOES E PROJETOS LTDA
ADVOGADO : MURILO MIRANDA - GO026002
AGRAVADO : ULISSES FERREIRA BARBOSA BORGES
AGRAVADO : MARINA FIGUEIREDO DOMICIANO
ADVOGADOS : ELAINE GOMES DA SILVA - GO032436
CAMILLA RODRIGUES MOURA HOFFMEISTER - GO024846

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA E VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO.

RECURSO DE ENGECAP

VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. ALEGAÇÕES DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA* E AUSÊNCIA DE PROVA DOS DANOS NO IMÓVEL. SÚMULA N. 7 DO STJ. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO PARA A ENTREGA DA UNIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ.

RECURSO DE ULISSES E OUTRA

ALEGAÇÃO DE QUE, NA DATA DA ASSINATURA DO TERMO DE RECEBIMENTO, O IMÓVEL NÃO ESTAVA HABITÁVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. MULTA MORATÓRIA. TERMO FINAL. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULA N. 568 DO STJ.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pelos promitentes-compradores, em decorrência de atraso na entrega da obra, além de vícios construtivos no imóvel.
2. Na alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do CPC, cabe à parte explicitar os pontos omissos do acórdão relacionados à aplicação da lei para que se possa avaliar se a questão jurídica ou os fatos a ela relacionados seriam relevantes ao julgamento da causa. A inobservância à norma atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.
3. As questões relacionadas à ocorrência de julgamento *extra petita* e ao ônus da prova quanto aos fatos constitutivos do direito dos autores foram solucionadas com base na análise dos elementos fáticos da causa, cujo reexame é vedado nesta esfera excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
4. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido quanto ao descumprimento do prazo de entrega da obra por parte da construtora, exigiria a interpretação de disposições contratuais, além de nova incursão nas provas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.
5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional, que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista neste Tribunal, por esbarrar a pretensão na Súmula n. 7 do STJ.
6. Revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer que na data da entrega das chaves o imóvel não estava habitável, exigiria o reexame do acervo fático-probatório da causa, incompatível com a via eleita, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.
7. A jurisprudência da Segunda Seção desta Corte, 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 1.729.593/SP, relator Ministro

MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019 , DJe de 27/9/2019).

8. Agravos conhecidos. Recurso especial de ENGECAP não conhecido e recurso especial de ULISSES e outra conhecido em parte e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de dois agravos em recursos especiais interpostos, respectivamente, por ENGECAP ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E PROJETOS LTDA. (ENGECAP), ULISSES FERREIRA BARBOSA BORGES e MARINA FIGUEIREDO DOMICIANO (ULISSES e outra), contra as decisões que não admitiram seus apelos nobres manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRELIMINARES. NULIDADE EM RAZÃO DO JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA.

1. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, o magistrado não está vinculado à motivação jurídica apresentada na petição inicial, de modo que não configura julgamento ultra petita ou extra petita, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional exarado nos limites do pedido que deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a exordial, o que ocorreu na espécie. **LEGITIMIDADE ATIVA CONFIGURADA.** 2. Os autores pleiteiam reparação material devido a desvalorização do imóvel em decorrência de vícios construtivos. Malgrado alguns dos vícios apontados manifestarem-se em áreas comuns, como é o caso da qualidade da pintura externa, tais defeitos influenciam diretamente na desvalorização da unidade habitacional dos autores o que os legitima para pleitear a reparação material em questão. **ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.** 3. Nos contratos de compra e venda de imóvel, nos quais as empresas incorporadoras se obrigam à construção e venda de unidades imobiliárias, é aplicável o Código de Defesa do Consumidor. **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE.** 4. A cláusula de tolerância que autoriza a prorrogação em 180 (cento e oitenta) dias do prazo inicialmente estipulado para a entrega do imóvel não é ilegal, pois prevista contratual e legalmente, além de regular informação ao consumidor. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. **TERMO FINAL PARA ENTREGA DO IMÓVEL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO.** 5. O contrato em questão previa a entrega do imóvel para agosto de 2011, admitindo a prorrogação por 180 dias, o que estende o prazo para fevereiro de 2012. Entretanto, no momento em que o imóvel deveria ser entregue (fevereiro de 2012) os autores encontravam-se em situação de inadimplência o enseja a aplicação da exceção do contrato não cumprido, nos termos do artigo 476, do

Código Civil. Logo, os autores apenas podem exigir a entrega das chaves após adimplir as parcelas em atraso, o que se deu em 26/10/2012, sendo tal data, portanto, o termo final para a entrega do imóvel. **DATA DA ENTREGA DO IMÓVEL. TERMO FINAL DA MORA IMPUTADA À CONSTRUTORA RÉ.** 6. Com relação à data de entrega das chaves do imóvel, os autores alegam que a construtora datou o termo de recebimento do imóvel como dia 26/10/2012, quando, na verdade, o apartamento teria sido entregue apenas em 01/03/2013. A ré não se ocupou em se desincumbir de seu ônus probatório, devendo ser reconhecida a data apontada pelos autores (01/03/2013) como a de efetiva entrega das chaves. **EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE".** 7. O habite-se não caracteriza a efetiva entrega, que se dá tão somente com o recebimento das chaves. Assim, o termo final da mora é a data da entrega das chaves. **CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO.** 8. Segundo o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.635.428/SC e REsp 1.498.484-DF (Tema 970), julgado sob o rito dos repetitivos, afigura-se inviável a cumulação dos lucros cessantes com a cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, visto que esta já se presta a indenizar o inadimplemento contratual. **DANO MORAL. CABIMENTO.** 9. O atraso injustificado por parte da empresa responsável pela entrega do imóvel, somada a frustrada expectativa gerada na adquirente em ter para si o imóvel na data aprazada, bem como os desgastes sofridos com todo o desenrolar deste processo, além dos planos desfeitos em razão do lamentável descumprimento contratual, são, certamente, motivos suficientes para ensejar reparação de ordem moral pretendida. Merece reforma a sentença recorrida para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais, a qual fixo em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por entender que tal valor atende aos fins a que se destina e aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. **VÍCIOS CONSTRUTIVOS. DANOS MATERIAIS.** 10. Os danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel, em razão dos defeitos construtivos, devem ser indenizados, devendo o valor ser apurado em liquidação de sentença como determinado pelo magistrado a quo. **HONORÁRIOS RECURSAIS. INDEVIDOS.** 11. A majoração dos honorários sucumbenciais na instância recursal, prevista no artigo 85, § 11, do Estatuto Processual Civil, revela-se indevida no caso concreto, pois somente cabível nas hipóteses em que o recurso não é conhecido ou, se conhecido, seja desprovido. **PRIMEIRA APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA** (e-STJ, fls. 593/594 – destaques do original).

Em seu inconformismo, ENGECAP defendeu (1) a existência de omissões no acórdão recorrido acerca das questões suscitadas em embargos de declaração; (2) que a solução das questões controvertidas independem da interpretação de cláusulas contratuais, bem como do reexame de provas; e (3) a existência de divergência jurisprudencial.

Por sua vez, ULISSES e outra indicaram a existência de dissídio interpretativo no tocante ao termo final do descumprimento do contrato.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 837-849).

É o relatório.

VOTO

Os agravos são espécie recursal cabível, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos das decisões recorridas.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar.

No inconformismo fundado no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, ENGECAP alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 141, 320, I, 322, § 1º, e incisos, 324, 373, 434, 492 e 1.022, II, do CPC; 186, 421, *caput*, parágrafo único, 927 e 1.348, II, do CC/02; e 22, § 1º, *a*, da Lei n. 4.591/64, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca das questões suscitadas em embargos de declaração; **(2)** ocorrência de julgamento *extra petita*, uma vez que o pedido indenizatório se restringiu a defeitos apresentados no apartamento, sem fazer nenhuma referência à área comum; **(3)** que ULISSES e outra não se desincumbiram do ônus de comprovar a existência de vícios no imóvel; **(4)** a inexistência de descumprimento do prazo de conclusão da obra, tendo em vista que as partes assinaram um termo aditivo para a realização de alterações internas no imóvel, no qual ficou convencionado que eventual atraso na entrega da unidade seria de responsabilidade dos adquirentes; e **(5)** o descabimento da indenização por danos morais na hipótese de mero descumprimento contratual.

Por sua vez, também com amparo em ambas as alíneas do permissivo constitucional, ULISSES e outra indicaram ofensa aos arts. 44 da Lei nº 4.591/64, 10 e 85, § 10, do CPC, ao sustentarem que o termo final da mora da construtora para a finalização da obra deve ser a data da expedição do habite-se, e não a da entrega das chaves, uma vez que no dia da assinatura do termo de recebimento a unidade ainda não estava habitável.

(a) Do recurso especial de ENGECAP

(1) Da violação do art. 1.022, II, do CPC

Nas razões do recurso especial, ENGECAP sustentou, preliminarmente, que o Tribunal estadual deixou de se pronunciar acerca das questões suscitadas em embargos de declaração.

Contudo, não indicou, de forma precisa, os pontos omissos, contraditórios ou obscuros da decisão, em evidente alegação genérica de contrariedade ao art. 1.022, II, do CPC.

Nesses casos, não é suficiente a simples indicação numérica dos artigos que teriam sido inobservados, sem a devida demonstração da relevância do enfrentamento das matérias neles contidas para a solução das questões controvertidas, o que configura deficiente fundamentação do recurso, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

Esse é o entendimento desta Corte. Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE MÚTUO. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. 2. TESE SOBRE INÉPCIA DA INICIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS N. 283 E 284/STF. 3. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL E TERMO INICIAL. SÚMULA N. 83/STJ. 4. ALEGAÇÃO DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA N. 7/STJ. 5. AGIOTAGEM NÃO CARACTERIZADA. JUROS PACTUADOS NOS LIMITES LEGAIS. 6. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. 7. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos em relação aos quais o acórdão se fez omissos, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.

2. A ausência de impugnação específica sobre fundamento suficiente, que por si só, é capaz de manter a conclusão esposada no acórdão recorrido, configura deficiência na fundamentação e atrai a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

3. A cobrança de dívida líquida constante em instrumento particular sujeita-se ao prazo prescricional de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/2002. Termo inicial do prazo prescricional se dá no dia de pagamento da última parcela.

4. Rever a conclusão esposada no acórdão recorrido, quanto à tese de exceção do contrato não cumprido, demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. Não está caracterizada a agiotagem, sendo o débito exigível, tendo em vista que a pactuação dos juros não ultrapassou o limite da taxa prevista em lei.

6. Não merece ser acolhido o pedido de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015, porquanto esta não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 2.107.815/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022 – sem destaque no original)

(2) Do julgamento *extra petita*

(3) Do ônus da prova

Por sua vez, ENGECAP apontou a ocorrência de julgamento *extra petita*, uma vez que o pedido indenizatório se restringiu a defeitos apresentados no apartamento, sem fazer nenhuma referência à área comum. Ademais, insistiu que os compromissários compradores não se desincumbiram do ônus de demonstrar a existência de vícios no imóvel.

A esse respeito, confirmam-se os fundamentos lançados no aresto recorrido:

Sobre o que deve ser compreendido como “pedido inicial”, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que incumbe ao julgador fazer interpretação lógico-sistemática do pedido e da causa de pedir constantes da peça inaugural, analisando todo o seu conteúdo, de modo que seja apreciada a real pretensão apresentada e concedido o que foi efetivamente pleiteado.

[...]

Na espécie, depreende-se da interpretação lógico-sistemática da exordial que os autores pretendem, dentre outros pedidos, indenização pela desvalorização do imóvel decorrente dos vícios inerentes à má execução da obra. Por oportuno, transcreve-se trecho da exordial:

[...]

Por sua vez, o magistrado ao sentenciar o processo manifestou-se no sentido de “julgar parcialmente procedente o pedido para condenar o (a) requerido(a) no pagamento de indenização por danos materiais referentes à desvalorização do imóvel dos requerentes em virtude da qualidade da pintura externa, das garagens que foram entregues em comparação ao memorial descritivo, paredes tortas, péssima acústica e piso da varanda sem escoamento para o ralo, cujo valor deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença (art. 509 do CPC/2015)”.

Nesse contexto, o pedido dos autores coaduna com o que foi determinado na sentença hostilizada, não havendo falar em ofensa aos artigos 141 e 492, ambos do Código de Processo Civil e, de consequência, em julgamento “extra petita” (e-STJ, fls. 578/579).

Desse modo, a revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento das teses recursais suscitadas, exigiria novo reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite nesta sede excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, a título ilustrativo, confira-se:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO DE ORIGEM. NÃO OCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA OU ADSTRIÇÃO. CONFIGURAÇÃO. MEDIDAS EXECUTIVAS ATÍPICAS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PENHORA DE PROVENTOS. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 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 ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil.

2. Não configura julgamento ultra petita ou extra petita, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional proferido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial. Precedentes.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Como regra, salários e vencimentos só podem sofrer penhora para pagamento de prestação alimentícia (CPC/73, art. 649, IV, § 2º) e, além dessa hipótese, em valores que excedam 50 (cinquenta) salários mínimos mensais (NCPC, art. 833, IV, § 2º).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.883.207/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 21/6/2022 – sem destaques no original)

(4) Do descumprimento do contrato

Defendeu, outrossim, a inexistência de descumprimento do prazo de conclusão da obra, tendo em vista que as partes assinaram um termo aditivo para a realização de alterações internas no imóvel, no qual ficou convencionado que eventual atraso na entrega da unidade seria de responsabilidade dos adquirentes.

A questão recebeu na Corte local a seguinte solução:

Com relação à data de entrega das chaves do imóvel, os autores alegam que a construtora datou o termo de recebimento do imóvel como dia 26/10/2012, quando, na verdade, o apartamento teria sido entregue apenas em 01/03/2013.

Para melhor elucidação da questão, afigura-se imperioso destacar que no presente feito foi deferida a inversão do ônus da prova em favor dos autores, determinando-se que a ré comprovasse em qual data as chaves foram, de fato, entregues.

Entretanto, a ré não se ocupou em se desincumbir de seu ônus probatório.

Logo, deve ser reconhecida a data apontada pelos autores (01/03/2013) como a de efetiva entrega das chaves.

[...]

Sublinhe-se, ainda, que não prospera a tese da ré que os próprios autores ensejaram a demora na entrega do imóvel por terem assinado aditivo contratual solicitando alterações internas no apartamento,

documento no qual há previsão de que “as modificações no referido decidiram que imóvel, caso ocorra atraso na entrega do mesmo serão de responsabilidade do proprietário”.

De fato, na documentação acostada aos autos, verifica-se o mencionado aditivo, datado de 30/06/2011, no qual foi solicitado o nivelamento do piso da sala para a sacada e a retirada de uma porta.

Entretanto, diferentemente do que alega a ré, não se faz crível que as modificações solicitadas foram aptas a causar o atraso na entrega do imóvel. Ademais do conjunto probatório não permite atestar, com a segurança necessária, que na época da assinatura do aditivo a unidade imobiliária já se encontrava pronta para a entrega (e-STJ, fls. 586/587).

Logo, também no ponto, para ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato deu-se por conduta imputável aos compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato firmado entre as partes, bem como o reexame substrato fático dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COLIGADA DAS RÉS. RATEIO EXTRAORDINÁRIO. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. EFETIVA POSSE. NECESSIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e das cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.

4. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.733.971/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 8/6/2021, DJe de 16/6/2021 – sem destaque no original)

(5) Do dano moral

Por fim, com relação ao tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ, Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1.637.627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, DJe 11/3/2016; e REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.

No caso, a fixação da indenização por danos extrapatrimoniais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, tendo em vista a existência de vícios construtivos no imóvel, que não apenas impediram o seu uso na data aprazada, mas que também contribuíram para a sua desvalorização, tudo isso gerando consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, não podendo a questão ser revista neste Tribunal, por esbarrar a pretensão, mais uma vez, no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o precedente abaixo:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de cobrança cumulada com obrigação de fazer e indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel e existência de vícios construtivos.

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.

3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

5. Agravo interno no recurso especial não provido.

(AgInt no REsp 1.783.044/RS, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 9/9/2019, DJe de 11/9/2019)

(b) Do recurso especial de ULISSES e outra

Do termo final da mora

Sobre o efetivo término do inadimplemento de ENGECAP para a entrega da unidade, ao julgar o recurso de apelação interposto por ULISSES e outra, o TJGO assim consignou:

Com relação à data de entrega das chaves do imóvel, os autores alegam que a construtora datou o termo de recebimento do imóvel como dia 26/10/2012, quando, na verdade, o apartamento teria sido entregue apenas em 01/03/2013.

Para melhor elucidação da questão, afigura-se imperioso destacar que no presente feito foi deferida a inversão do ônus da prova em favor dos autores, determinando-se que a ré comprovasse em qual data as chaves foram, de fato, entregues.

Entretanto, a ré não se ocupou em se desincumbir de seu ônus probatório.

Logo, deve ser reconhecida a data apontada pelos autores (01/03/2013) como a de efetiva entrega das chaves.

Impende esclarecer que, embora os autores aleguem que se deve admitir a expedição do "Habite-se" como termo final da mora da ré, tal argumento não prospera.

Com efeito, esta Corte de Justiça possui o entendimento de que o termo final da mora dá-se com a entrega das chaves do imóvel, e não com a expedição ou a averbação do "Habite-se", porquanto somente a partir daquele momento poderá o comprador efetivamente usufruir do bem.

[...]

Na confluência do exposto, necessário frisar que o termo inicial de mora da ré é do dia seguinte à data da quitação das parcelas em atraso, que se deu em 26/10/2012, ao passo que o termo final é a data da entrega das chaves, que ocorreu em 01/03/2013 (e-STJ, fl. 586).

Desse modo, a revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer que na data da entrega das chaves o imóvel não estava habitável, exigiria o reexame dos elementos fáticos

dos autos, o que não se admite nesta sede excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, a jurisprudência da Segunda Seção desta Corte, 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 ao comprador, 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 1.729.593/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019).

Logo, ao asseverar que os ora recorrentes fazem jus ao recebimento da multa moratória até a data da efetiva entrega das chaves, o Tribunal local alinhou-se com o entendimento desta Corte sobre a matéria.

Confirmam-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. MORA DA EMPRESA. TERMO FINAL. HABITE-SE. NECESSIDADE DE ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. MARCO FINAL DA INDENIZAÇÃO. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. No caso, a Corte de origem assentou que existiu mora da agravante na entrega das chaves, e não inadimplemento dos recorridos quanto ao pagamento do saldo devedor. Para rever tal entendimento, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

3. Pelos mesmos motivos, não há como averiguar em recurso especial se, no caso concreto, as obrigações contratuais da empresa cessariam com a expedição do habite-se, e não no momento da entrega das chaves.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves" (AgInt no REsp n. 1.792.742/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe 30/8/2019), o que foi observado pela Corte local. 5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. Descabe cogitar de arbitramento de lucros cessantes até a data do habite-se, pois a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é de que o atraso injustificado na entrega do imóvel faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal aos compradores, 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), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 2.054.980/MG, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 26/5/2022 – sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NESTA CORTE SUPERIOR. CULPA PELO ATRASO. INVIABILIDADE DE REEXAME. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...].

2. A Segunda Seção desta eg. Corte, em sede de julgamento repetitivo, fixou, entre outras teses, que, "(...) 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, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27/9/2019).

3. É inviável o reexame das provas dos autos, a teor do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.869.662/RN, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **NÃO CONHECER** do recurso especial interposto por ENGECAP e **CONHECER EM PARTE** do recurso especial de ULISSES e outra, **NEGANDO-LHE PROVIMENTO**.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.127.183 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0141563-5

Número de Origem:

03052876120158090051 30528761 3052876120158090051

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ENGECAP ENGENHARIA CONSTRUÇOES E PROJETOS LTDA

ADVOGADO : MURILO MIRANDA - GO026002

AGRAVANTE : ULISSES FERREIRA BARBOSA BORGES

AGRAVANTE : MARINA FIGUEIREDO DOMICIANO

ADVOGADOS : ELAINE GOMES DA SILVA - GO032436

CAMILLA RODRIGUES MOURA HOFFMEISTER - GO024846

AGRAVADO : ENGECAP ENGENHARIA CONSTRUÇOES E PROJETOS LTDA

ADVOGADO : MURILO MIRANDA - GO026002

AGRAVADO : ULISSES FERREIRA BARBOSA BORGES

AGRAVADO : MARINA FIGUEIREDO DOMICIANO

ADVOGADOS : ELAINE GOMES DA SILVA - GO032436

CAMILLA RODRIGUES MOURA HOFFMEISTER - GO024846

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 29 de setembro de 2025