



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2162208 - RJ (2022/0203997-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO : GILBERTO DE OLIVEIRA FERREIRA
AGRAVADO : JACQUELINE DE CÁSSIA PINHEIRO LIMA
ADVOGADO : ALEXANDRE MALHEIRO VIDAL - RJ093783

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e lucros cessantes, manteve parcialmente a sentença que condenou a ré ao pagamento de multa contratual por atraso na entrega de imóvel, indenização por danos morais e aplicação de correção monetária pelo IPCA no saldo devedor.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (I) saber se a condenação em danos morais cumulada com cláusula penal moratória configura enriquecimento sem causa ou *bis in idem*; (II) saber se a correção monetária e os juros de mora sobre a indenização por danos morais devem incidir a partir da citação ou do arbitramento; (III) saber se é legal a atualização do saldo devedor pelo INCC e a cobrança de juros durante a fase de obras.

III. Razões de decidir

3. A cumulação da cláusula penal moratória com indenização por danos morais não configura *bis in idem*, pois possuem naturezas distintas. A cláusula penal moratória visa reparar danos materiais, enquanto a indenização por danos morais compensa abalos psíquicos e transtornos extraordinários.

4. O Tribunal de Justiça concluiu que o atraso de aproximadamente um ano na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor cotidiano, configurando dano moral. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de provas, vedado pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

5. Os juros de mora sobre a indenização por danos morais, em casos de responsabilidade contratual, incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil. A correção monetária, conforme a Súmula 362 do STJ, incide desde a data do arbitramento, que, no caso, corresponde à data da sentença.

6. A tese sobre a legalidade da atualização do saldo devedor pelo INCC e a cobrança de juros durante a fase de obras não foi objeto de análise pelo Tribunal

de origem, configurando ausência de prequestionamento e incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

IV. Dispositivo

7. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido, para ajustar o termo inicial da correção monetária sobre a indenização por danos morais à data do arbitramento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2162208 - RJ (2022/0203997-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**
ADVOGADOS : **THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174**
: **RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574**
AGRAVADO : **GILBERTO DE OLIVEIRA FERREIRA**
AGRAVADO : **JACQUELINE DE CÁSSIA PINHEIRO LIMA**
ADVOGADO : **ALEXANDRE MALHEIRO VIDAL - RJ093783**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e lucros cessantes, manteve parcialmente a sentença que condenou a ré ao pagamento de multa contratual por atraso na entrega de imóvel, indenização por danos morais e aplicação de correção monetária pelo IPCA no saldo devedor.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (I) saber se a condenação em danos morais cumulada com cláusula penal moratória configura enriquecimento sem causa ou *bis in idem*; (II) saber se a correção monetária e os juros de mora sobre a indenização por danos morais devem incidir a partir da citação ou do arbitramento; (III) saber se é legal a atualização do saldo devedor pelo INCC e a cobrança de juros durante a fase de obras.

III. Razões de decidir

3. A cumulação da cláusula penal moratória com indenização por danos morais não configura *bis in idem*, pois possuem naturezas distintas. A cláusula penal moratória visa reparar danos materiais, enquanto a indenização por danos morais compensa abalos psíquicos e transtornos extraordinários.

4. O Tribunal de Justiça concluiu que o atraso de aproximadamente um ano na entrega do imóvel ultrapassou o mero dissabor cotidiano, configurando dano moral. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de provas, vedado pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

5. Os juros de mora sobre a indenização por danos morais, em casos de responsabilidade contratual, incidem a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil. A correção monetária, conforme a Súmula 362 do STJ, incide desde a data do arbitramento, que, no caso, corresponde à data da sentença.

6. A tese sobre a legalidade da atualização do saldo devedor pelo INCC e a cobrança de juros durante a fase de obras não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento e incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

IV. Dispositivo

7. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido, para ajustar o termo inicial da correção monetária sobre a indenização por danos morais à data do arbitramento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ, fls. 522-523):

"Ação de conhecimento objetivando os Autores, em antecipação de tutela, que a Ré se abstenha de efetuar qualquer correção no saldo devedor da unidade objeto de promessa de compra e venda, a contar de 30/11/2015, seja a título de correção monetária ou juros e, ao final, requereram a revisão da cláusula 7.3.1.2 para que seja elevada a multa por atraso na entrega do imóvel para o patamar de 1%, condenando a Ré ao pagamento da multa a partir de 30/11/2015 até a data efetiva de conclusão do empreendimento, a reparação por lucros cessantes, correspondente ao valor de aluguel mensal, desde a data prevista da conclusão da obra, até a efetiva entrega do bem, além de indenização por dano moral, no valor de R\$ 15.000,00, para cada Autor, em razão do atraso na entrega do imóvel. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a Ré a aplicar ao saldo devedor dos Autores, a correção monetária pela variação pelo IPCA a partir de novembro de 2015 até agosto de 2016, a abater os juros que tiverem sido aplicados ao saldo devedor de novembro de 2015 até agosto de 2016, a pagar multa, no percentual de 2% do saldo devedor, aos Autores (parâmetro inscrito na cláusula XV do

contrato), além de indenização por dano moral, no valor de R\$ 8.000,00, para cada Autor, corrigido monetariamente desde a sentença e com juros legais de 1% desde a citação. Apelação de ambas as partes. Entrega do imóvel que deveria ter ocorrido em novembro de 2015, já considerado o prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato, sendo que o empreendimento somente foi entregue, em novembro de 2016. Configurado o atraso na entrega do imóvel, sem que fosse apresentada justificativa plausível, deve a Ré responder pelas consequências do inadimplemento contratual. Promessa de compra e venda que prevê penalidade para o vendedor, para o caso de atraso na conclusão da obra, de 0,5% do preço do imóvel (cláusula 7.3.1.2), que deve ser aplicada neste caso. Verificado o atraso na entrega do imóvel, é admissível a reparação de lucros cessantes correspondentes aos alugueres que poderiam ter sido auferidos se a obra tivesse sido entregue na data estipulada no contrato, sendo tal prejuízo presumido. Lucros cessantes que, neste caso, não são devidos, pois a penalidade prevista na cláusula 7.3.1.2 do contrato tem valor equivalente ao locativo, não podendo ser tais verbas cumuladas. Entendimento firmado pelo STJ no julgamento do RESP 1.635.428/SC, na sistemática dos recursos repetitivos, para o tema 970. Há precedente do STJ no sentido de que deve ser facultada ao consumidor a possibilidade de escolha entre as duas modalidades (lucros cessantes ou cláusula penal), do que não é se cogitar, neste caso, porque tal pretensão não fora objeto do pedido inicial. Dano moral configurado. Quantum da indenização fixado, com moderação, em R\$ 8.000,00, para cada Autor, que se mostra compatível com critérios de razoabilidade e de proporcionalidade. Juros de mora corretamente fixados a partir da citação por se tratar de responsabilidade contratual. Desprovimento da primeira apelação e provimento parcial da segunda apelação."

Os embargos de declaração opostos contra o acórdão de apelação foram rejeitados (e-STJ, fls. 583 e 584-586).

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

(i) arts. 884 e 944 do Código Civil, pois teria havido enriquecimento sem causa e desproporcionalidade na condenação por danos morais decorrente de mero inadimplemento contratual (atraso na entrega), de modo que a indenização deveria ser afastada ou, subsidiariamente, limitada à cláusula penal.

(ii) arts. 884 e 944 do Código Civil, em conjunto com a tese repetitiva do tema 970 do Superior Tribunal de Justiça, pois sustenta que a cláusula penal moratória já indenizaria integralmente o adimplemento tardio, razão pela qual sua cumulação com danos morais caracterizaria *bis in idem*, devendo prevalecer, unicamente, a multa contratual.

(iii) Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça, pois afirma que a correção monetária e os juros moratórios sobre a indenização por dano moral deveriam incidir a partir do arbitramento, e não da citação, em se tratando de responsabilidade contratual.

(iv) art. 46 da Lei 10.931/2004 e art. 1º da Lei 4.864/1965, pois aduz que seria legal a atualização do saldo devedor pelas cláusulas de reajuste pactuadas (inclusive INCC) e a correção /juros durante a fase de obra, não sendo possível impedir o reajuste ou determinar restituições.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 638-658).

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

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, os autores alegam atraso na entrega da unidade 304 do empreendimento All Family Condominium Club, cujo prazo, já acrescido da tolerância contratual de 180 dias, findaria em 30/11/2015. Propuseram ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais e lucros cessantes, com pedido de tutela para impedir a incidência de correção e juros sobre o saldo devedor a partir de 30/11/2015, além de revisão da cláusula 7.3.1.2 para majoração da multa por atraso para 1% ao mês, ou aplicação da multa contratual existente, e condenação em lucros cessantes e danos morais de R\$ 15.000,00 para cada autor.

A sentença julga parcialmente procedentes os pedidos, determinando a aplicação do IPCA ao saldo devedor desde novembro de 2015 até agosto de 2016, o abatimento dos juros incidentes nesse período, a condenação da ré ao pagamento de multa de 2% sobre o saldo devedor (como prefixação de danos, com base na cláusula XV do contrato) e a indenização por danos morais de R\$ 8.000,00 para cada autor, com correção desde a sentença e juros de 1% ao mês desde a citação, além da repartição proporcional dos ônus sucumbenciais (e-STJ, fls. 386-389).

No acórdão, nega-se provimento à apelação dos autores e dá-se provimento parcial à apelação da ré para substituir a multa fixada na sentença pela penalidade contratual prevista na cláusula 7.3.1.2 (0,5% do preço do imóvel por mês de atraso), reafirmando a impossibilidade de cumulação com lucros cessantes à luz do tema 970 e mantendo a indenização por dano moral de R\$ 8.000,00 para cada autor, com juros de mora a partir da citação; a possibilidade de escolha entre cláusula penal e lucros cessantes não é conhecida por constituir inovação recursal (e-STJ, fls. 522-531).

O agravo em recurso especial preenche os requisitos de admissibilidade, pois ataca, de forma específica, os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial na origem, notadamente a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte, bem como a negativa de seguimento com base no Tema n. 970/STJ. Dessa forma, não incide o óbice da Súmula n. 182 do STJ. Conheço, pois, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

(i) A recorrente sustenta a legalidade da correção do saldo devedor pelo INCC e da cobrança de juros durante o período de obras, mesmo após o prazo previsto para a entrega do imóvel, com base nos artigos 46 da Lei 10.931/2004 e 1º da Lei 4.864/1965.

A insurgência, no entanto, não merece prosperar por ausência do indispensável prequestionamento. O prequestionamento, como requisito de admissibilidade do recurso especial,

exige que a tese jurídica defendida no apelo nobre tenha sido efetivamente examinada e decidida pelo Tribunal de origem, à luz da legislação federal invocada.

No caso dos autos, o acórdão recorrido limitou-se a manter a determinação da sentença de substituição do índice de correção monetária pelo IPCA durante o período de mora da construtora, fundamentando a decisão na ilicitude da transferência dos ônus da mora ao consumidor, sem, contudo, analisar a controvérsia sob o enfoque dos dispositivos legais ora apontados pela recorrente. A decisão colegiada dispôs (e-STJ, fls. 524):

*"A sentença (índice 000386) foi prolatada com o seguinte dispositivo:
'Isto posto, JULGA SE PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido autoral para (i) condenar a parte ré a aplicar a correção monetária no saldo devedor dos autores pelo IPCA a partir de novembro de 2015 até agosto de 2016; (ii) condenar a ré a abster os juros que tiverem sido aplicados ao saldo devedor de novembro de 2015 até agosto de 2016 (...)',
mantendo-se no mais a procedência parcial."*

Ao tratar das apelações, o Tribunal de origem **reformou a sentença apenas quanto à multa contratual**, mantendo, no mais, a decisão de primeiro grau, inclusive no que tange à correção do saldo devedor, **sem tecer qualquer consideração específica sobre a legalidade da cobrança do INCC ou dos juros** com base nos arts. 46 da Lei 10.931/2004 e 1º da Lei 4.864/1965.

Mesmo após a oposição de embargos de declaração (e-STJ, fls. 533-547), nos quais a recorrente buscou expressamente o prequestionamento de tais dispositivos, o Tribunal *a quo* rejeitou-os, afirmando que a matéria controvertida fora examinada de forma clara e que o julgador não está obrigado a mencionar todos os dispositivos legais invocados pelas partes (e-STJ, fls. 586).

Destaco que, para que se configure o prequestionamento, exigido inclusive com relação a matérias de ordem pública para o conhecimento do recurso especial, **o Tribunal de origem deve emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais**, ao decidir por sua aplicação ou afastamento no caso concreto, extraindo-se do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre a questão de direito, definindo-se a correta interpretação da legislação federal.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. NOVAÇÃO DA DÍVIDA. NÃO OCORRÊNCIA. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO ASSENTADO EM FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA N. 126 DO STJ. ART. 422 DO CC DE 2002. SUPRESSIO. TESE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. PRESCRIÇÃO. VENCIMENTO ANTECIPADO. NÃO ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL. ACORDO."

ALONGAMENTO DE DÍVIDA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. APLICAÇÃO. PRESCRIÇÃO AFASTADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. É inviável revisar o entendimento do tribunal de origem que está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao afastar a novação, que não se presume, por concluir que não foi demonstrado o ânimo de novar. Incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

2. Quando o acórdão recorrido assenta-se em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer um deles suficiente, por si só, para mantê-lo, e a parte recorrente não interpõe recurso extraordinário, incide na espécie o óbice da Súmula n. 126 do STJ.

3. Prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado. Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

4. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

5. O vencimento antecipado da dívida não altera o termo inicial -data de vencimento da última parcelada - da prescrição da pretensão de cobrança a ser exercitada pela parte credora.

6. Reconhecido pela instância ordinária o alongamento da dívida, é inviável utilizar a data de vencimento prevista no contrato original como termo inicial do prazo prescricional para ajuizamento da ação de cobrança, devendo ser considerada a data da última prestação na hipótese de prorrogação a pedido dos devedores.

7. Agravo interno desprovido."

*(AgInt no REsp n. 1.920.319/SP, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 8/4/2025, DJEN de 27/5/2025, g.n.)*

E nem se diga que houve a configuração do **prequestionamento ficto**, uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015, **demandando não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada.** A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTETÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).

2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexistente na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

*(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)*

E no presente caso, embora a tese tenha sido suscitada como omissa no âmbito dos embargos de declaração opostos na origem, não foi referida como causa de negativa de prestação jurisdicional no recurso especial em análise, no capítulo pertinente à violação do art. 1.022 do CPC/2015, não se configurando, portanto, o prequestionamento ficto.

Dessa forma, ausente o debate específico sobre a tese recursal à luz dos referidos artigos, incidem, no ponto, os óbices das **Súmulas n. 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal**, aplicáveis por analogia a esta Corte.

(ii) A recorrente argumenta que a condenação em danos morais, cumulada com a cláusula penal moratória, configura *bis in idem* e enriquecimento sem causa, violando os artigos 884 e 944 do Código Civil e a *ratio decidendi* do Tema 970/STJ. Defende que o mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável.

O Tribunal de origem, ao analisar a questão, concluiu pela configuração do dano moral, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 530):

"Quanto ao dano moral, o mesmo ficou configurado, pois, inegavelmente, a frustração da expectativa dos Autores quanto à data em que o imóvel estaria à sua disposição, por certo lhes causou aborrecimentos que superam os do cotidiano, tanto mais se considerado que o atraso foi de perto de um ano. O quantum da indenização deve ser fixado com moderação para que não seja tão elevado a ponto de ensejar enriquecimento sem causa para a vítima do dano, nem tão reduzido que não se revista de caráter preventivo e pedagógico para o seu causador. Assim, o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), para cada Autor, fixado na sentença, mostra-se compatível com critérios de razoabilidade e de proporcionalidade e com a repercussão dos fatos narrados nestes autos, não comportando a redução pretendida pela Ré, conforme entendimento pacificado na Súmula 343 deste Tribunal de Justiça."

Esta Corte Superior possui entendimento pacífico de que o simples inadimplemento contratual, por si só, não é capaz de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a demonstração de circunstâncias excepcionais que extrapolem o mero dissabor e atinjam a dignidade da parte.

A propósito:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. DANOS MORAIS. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. A iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se 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. Entretanto, sendo

considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Na espécie, o eg. Tribunal Estadual concluiu pela ocorrência de atraso excessivo e, por consequência, reconheceu a ocorrência de danos morais, fixando a respectiva indenização em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada um dos dois autores.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ.5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.766.268/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 31/3/2025.)

Contudo, a análise sobre se o atraso na entrega de um imóvel configura mero aborrecimento ou se gera abalo moral significativo depende das peculiaridades do caso concreto.

No presente caso, o Tribunal *a quo*, soberano na análise das provas, considerou que o **atraso de aproximadamente um ano na entrega do imóvel**, frustrando a legítima expectativa dos adquirentes de usufruir da casa própria, ultrapassou o mero dissabor cotidiano, configurando dano moral. Para se chegar a uma conclusão diversa, ou seja, para afastar a premissa fática de que o atraso causou abalo moral indenizável, seria imprescindível o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do óbice da **Súmula n. 7 do STJ**.

Ademais, a tese da recorrente de que o Tema 970/STJ vedaria a cumulação da cláusula penal moratória com danos morais não se sustenta. O referido tema repetitivo tratou especificamente da **impossibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes**, por entender que ambas as verbas possuem natureza de reparação por dano material decorrente da privação do uso do bem. A indenização por dano moral, por sua vez, possui natureza distinta, visando a compensar o abalo psíquico, a ofensa à dignidade e os transtornos extraordinários sofridos pelo lesado, não se confundindo com a reparação patrimonial.

Portanto, a aplicação da cláusula penal moratória não afasta, por si só, a possibilidade de condenação por danos morais, desde que estes estejam devidamente configurados, como entendeu o Tribunal de origem.

Assim, a pretensão recursal, neste ponto, encontra óbice na **Súmula n. 7 do STJ**.

(iii) A recorrente sustenta, ainda, que, em se tratando de responsabilidade contratual, tanto a correção monetária quanto os juros de mora sobre a indenização por dano moral deveriam incidir a partir da data do arbitramento, e não da citação.

O acórdão recorrido manteve o termo inicial dos juros de mora fixado na sentença, a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual (e-STJ, fl. 530). A sentença, por sua vez, determinou que a correção monetária incidisse desde o seu proferimento (e-STJ, fl. 389).

A insurgência da recorrente merece parcial acolhimento.

No que tange aos juros de mora, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que, em casos de responsabilidade contratual, os juros moratórios sobre a indenização por danos morais incidem a partir da data da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil. O fato de o valor da indenização ser fixado em momento posterior não altera o termo inicial dos juros, que decorrem da mora do devedor, constituída com o ato citatório. Nesse aspecto, o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ.

Quanto à correção monetária, contudo, assiste razão à recorrente. O enunciado da Súmula n. 362 desta Corte é claro ao dispor que "*a correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento*". O arbitramento, para os fins da referida súmula, é o momento em que o valor da indenização é quantificado em pecúnia pela primeira vez, que, no caso dos autos, ocorreu na sentença. O acórdão recorrido, ao manter integralmente a sentença nesse ponto, que fixou a correção monetária a partir de seu proferimento, agiu em consonância com a Súmula 362/STJ.

Entretanto, a recorrente, em seu apelo especial, pleiteia a incidência da correção monetária "*a partir de seu arbitramento*", em conformidade com a Súmula 362/STJ, ao passo que a sentença determinou a incidência "desde a sentença" e o acórdão de apelação manteve tal disposição. Embora os termos "arbitramento" e "sentença" possam coincidir no caso concreto, para evitar qualquer dubiedade e garantir a correta aplicação do entendimento sumulado, é de rigor que o dispositivo do acórdão seja ajustado para prever expressamente que a correção monetária sobre a verba indenizatória por danos morais incide a partir da data do arbitramento (data da sentença), e os juros de mora, a partir da citação.

Portanto, o recurso especial deve ser parcialmente provido, **apenas para ajustar o termo inicial da correção monetária sobre a indenização por danos morais**, em estrita observância à Súmula n. 362/STJ, mantendo-se o termo inicial dos juros de mora na data da citação.

(iv) Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento, apenas para determinar que **a correção monetária sobre a indenização por danos morais incida a partir da data do arbitramento (data da prolação da sentença), nos termos da Súmula 362/STJ.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.162.208 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0203997-2

Número de Origem:

00447493820168190002 202224500146 447493820168190002

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174

RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574

AGRAVADO : GILBERTO DE OLIVEIRA FERREIRA

AGRAVADO : JACQUELINE DE CÁSSIA PINHEIRO LIMA

ADVOGADO : ALEXANDRE MALHEIRO VIDAL - RJ093783

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025