

arbitramento dos lucros cessantes em R\$ 700,00 mensais afronta o IRDR sobre critério de cálculo; (iv) saber se não houve mora da construtora no período reconhecido pelo acórdão; (v) saber se o mero atraso na entrega do imóvel autoriza a condenação por danos morais; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão dos embargos enfrentou especificamente as questões suscitadas, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à ilegitimidade ativa e à restituição de corretagem, premiação e SATI, ao percentual de lucros cessantes e à inexistência de mora, porque a pretensão demanda reexame de prova documental e contratual já valorada pela instância ordinária.

8. O mero atraso de cinco meses na entrega do imóvel não configura, por si só, dano moral indenizável; aplica-se a orientação consolidada de que são necessárias circunstâncias excepcionais, inexistentes no caso, razão pela qual se afasta a condenação por danos morais.

9. Não se conhece do recurso pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, por ausência de cotejo analítico e de demonstração de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão dos embargos de declaração enfrenta de modo específico as questões suscitadas. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame de prova sobre ilegitimidade ativa, arbitramento de lucros cessantes e reconhecimento de mora contratual. 3. O atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera dano moral indenizável; afasta-se a condenação por danos morais. 4. Não se conhece do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal sem a demonstração analítica da divergência.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 421, 422, 876, 884 e 927; CPC, arts. 18, 85, 86, 485, VI, 1.022, 927 e 928; LINB, art. 6, § 1.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 2.181.837/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.029.890/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2058700 - SP (2023/0075628-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : RIBEIRAO NITEROI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA.
OUTRO NOME : RIBEIRÃO NITERÓI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ANDRESSA FELIPPE FERREIRA COLETTTO - SP245776
THIAGO ROBERTO COLETTTO - SP279420
RECORRIDO : ANDERSON BALTHAZAR
ADVOGADOS : GIOVANA RODRIGUES ALVES CALDANA - SP297221
MARCELA ARANTES LEITE - SP301151

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA; REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS POR ATRASO NA ENTREGA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo em apelação cível, que deu parcial provimento aos recursos.
2. A controvérsia diz respeito à ação de revisão contratual c/c indenização por danos material e moral, com pedidos de restituição de corretagem, premiação e SATI, lucros cessantes por mora, substituição do INCC pelo IGP-M após o habite-se, declaração de abusividade da cláusula de tolerância, danos morais e atribuição integral dos ônus sucumbenciais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, com restituição simples de corretagem, premiação e SATI, multa moratória de 2%, lucros cessantes mensais e sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença, manteve a restituição simples das verbas, afastou a multa de 2%, manteve lucros cessantes, determinou a

substituição do INCC pelo IGP-M após o habite-se, reconheceu dano moral e fixou indenização, e atribuiu integralmente os ônus sucumbenciais à requerida; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 1.022 do CPC por rejeição dos embargos de declaração sem enfrentamento adequado; (ii) saber se o recorrido pleiteia direito alheio em nome próprio quanto à restituição de corretagem, premiação e SATI, à luz do art. 18 do CPC; (iii) saber se o arbitramento dos lucros cessantes em R\$ 700,00 mensais afronta o IRDR sobre critério de cálculo; (iv) saber se não houve mora da construtora no período reconhecido pelo acórdão; (v) saber se o mero atraso na entrega do imóvel autoriza a condenação por danos morais; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão dos embargos enfrentou especificamente as questões suscitadas, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à ilegitimidade ativa e à restituição de corretagem, premiação e SATI, ao percentual de lucros cessantes e à inexistência de mora, porque a pretensão demanda reexame de prova documental e contratual já valorada pela instância ordinária.

8. O mero atraso de cinco meses na entrega do imóvel não configura, por si só, dano moral indenizável; aplica-se a orientação consolidada de que são necessárias circunstâncias excepcionais, inexistentes no caso, razão pela qual se afasta a condenação por danos morais.

9. Não se conhece do recurso pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, por ausência de cotejo analítico e de demonstração de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão dos embargos de declaração enfrenta de modo específico as questões suscitadas. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame de prova sobre ilegitimidade ativa, arbitramento de lucros cessantes e reconhecimento de mora contratual. 3. O

atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera dano moral indenizável; afasta-se a condenação por danos morais. 4. Não se conhece do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal sem a demonstração analítica da divergência.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 421, 422, 876, 884 e 927; CPC, arts. 18, 85, 86, 485, VI, 1.022, 927 e 928; LINB, art. 6, § 1.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 2.181.837/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.029.890/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RIBEIRÃO NITERÓI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. com fundamento no art. 105, III, a, c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação revisional de contrato c.c. indenização por danos material e moral.

O julgado foi assim ementado (fls. 463-464):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação revisional de contrato e indenização por danos material e moral (1) PRELIMINAR de ilegitimidade passiva: Rejeição. Viável a cobrança, direcionada à incorporadora/construtora, da restituição das verbas inerentes à comissão de corretagem, premiação e taxa SATI (arts. 7, p. ún., 14, 18 e 19, CDC). (2) TAXA SATI E PREMIAÇÃO. Abusividade (REsp nº 1.599.511/SP). Devolução do valor, com correção monetária e juros de mora. (3) COMISSÃO DE CORRETAGEM: Abusividade. Embora possível a transmissão do encargo ao adquirente, não foi cumprido o dever de prestação de informação clara e precisa ao consumidor acerca da assunção de responsabilidade e dos seus contornos (REsp nº 1.599.511/SP). Verba indevida. Devolução devida. (4) DEVOLUÇÃO EM DOBRO DAS VERBAS ACIMA DESCRITAS: Descabimento. Inexistência de prova da má-fé da requerida. (5) CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA: Validade. Restrita, contudo, ao lapso de 180 dias, inadmissível a extensão decorrente de fortuitos internos. Súmula nº 161 e Tese nº 01 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, ambos do TJSP. (6) RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS MATERIAIS: (6.1) INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL: Inadmissibilidade, em vista

da concessão de indenização por lucros cessantes. Aplicação das teses vinculantes aprovadas pelo STJ (Temas 970 e 971). Afastamento da multa de 2% afim de evitar o bis in idem e indevido enriquecimento do comprador. (6.2) INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES: Manutenção. Incidência do Enunciado nº 38-5 da 3ª Câmara de Direito Privado e da Tese nº 05 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 do TJSP. (7) DA CORREÇÃO MONETÁRIA (INCC x IGP-M): Restituição parcial. Embora a correção monetária destine-se a evitar a desvalorização do bem pela inflação, não se justifica a aplicação de índice setorial (INCC) para além da fase construtiva. Substituição pelo IGP-M devida, no caso, a partir da expedição do “habite-se”. De rigor a devolução dos valores pagos “a maior”, corrigidos e com juros de mora, a serem apurados em liquidação de sentença. (8) DANO MORAL: Indenização devida. Existência de prova de lesão dessa ordem, a ensejar indenização arbitrada em R\$ 5.000,00, corrigida monetariamente e com juros de mora nos termos do voto. (9) ÔNUS SUCUMBENCIAIS: Integralmente com a requerida, em especial a verba honorária, de 10% do valor atualizado da condenação. (10) LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ PELO AUTOR: Descabimento. Acolhimento maciço de suas pretensões, a evidenciar seu comportamento processual probo. Doutrina e jurisprudência (do STJ e desta Corte). RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

505):

Embargos de declaração. Vícios do artigo 1.022 do CPC inexistentes. Rediscussão da matéria que não pode ser feita por meio dos aclaratórios. Embargos opostos com caráter infringente. Inadmissibilidade. Intuito de prequestionamento que não dispensa a presença de omissão, contradição ou obscuridade no julgado. Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 186, 421, 422, 876, 884, 927 do Código Civil, porque a condenação à restituição de valores de corretagem, premiação e SATI, que não teriam sido pagos à recorrente, acarretou enriquecimento sem causa e desconsiderou a ausência de ato ilícito e o regime do indébito, visto que a recorrente não recebeu tais quantias e que os serviços teriam sido prestados por terceiro, além de violar a função social e a boa-fé objetiva na interpretação das cláusulas contratuais;
- b) 6, § 1, da Lei n. 4.657/1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro),

porquanto o acórdão recorrido teria interpretado de forma dissociada do contexto fático-jurídico as cláusulas de tolerância e de posse, desconsiderando o ato jurídico perfeito e a repartição de responsabilidades contratuais;

c) 18 do Código de Processo Civil, visto que o recorrido não poderia pleitear, em nome próprio, direito alheio relativo à restituição de valores pagos pelo adquirente originário, sendo ilegítimo para reclamar comissão de corretagem, premiação e SATI supostamente desembolsadas por terceiro;

d) 485, VI, do Código de Processo Civil, porquanto deveria ser reconhecida a ilegitimidade ativa do recorrido quanto aos pedidos de restituição de corretagem, premiação e SATI, com extinção do feito nesse ponto sem resolução do mérito;

e) 1.022, I, II, III, do Código de Processo Civil, pois o acórdão dos embargos teria permanecido omissos sobre a ilegitimidade ativa relativa às verbas de corretagem, premiação e SATI, obscuro quanto à aplicação dos demais encargos contratuais (tabela Price, juros de mora e multa moratória) sobre o saldo devedor após a troca de índice, e contraditório ao não fixar, com precisão, a data de substituição do INCC pelo IGP-M e o momento de cessação da mora para retomada integral dos termos do contrato; e

f) 927, III, 928 do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria afrontado precedentes obrigatórios em recursos repetitivos e IRDR, notadamente quanto aos Temas n. 970 e 971 do STJ sobre cumulação de multa moratória e lucros cessantes, e à tese do IRDR do TJSP que indica a fixação dos lucros cessantes em percentual próximo a 0,5% do valor do imóvel.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu dos Temas n. 938 e 939 do STJ (REsp 1.551.956/SP; REsp 1.599.511/SP) ao determinar a restituição de comissão de corretagem e SATI sem observar o dever de informação prévio e o

destaque do preço total, divergiu dos Temas n. 970 e 971 do STJ ao cumular multa moratória e lucros cessantes e ao manter lucros com base superior ao parâmetro consolidado, além de contrariar o IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 do TJSP quanto à cláusula de tolerância e ao critério de lucros cessantes (fls. 556-573).

Requer o provimento do recurso para que se julgue improcedente a ação, com efeito suspensivo, invertam-se os ônus sucumbenciais e se reconheça: a) a ilegitimidade ativa do recorrido para pleitear restituição de corretagem, premiação e SATI; b) a impossibilidade de condenação da recorrente à devolução de valores não recebidos; c) a observância dos encargos contratuais sobre o saldo devedor e a fixação de lucros cessantes no percentual de 0,5% do valor do imóvel; d) o afastamento dos danos morais (fls. 551-592). Requer ainda o provimento do recurso para que se determine, subsidiariamente, a fixação expressa das datas de substituição do INCC pelo IGP-M e do termo final da mora, a fim de orientar a liquidação.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de revisão contratual c/c indenização por danos material e moral em que a parte autora pleiteou a restituição das taxas de corretagem, premiação e SATI; a condenação por lucros cessantes durante a mora; a substituição do INCC pelo IGP-M após o habite-se, com devolução da diferença paga a maior; a declaração de abusividade da cláusula de tolerância; a condenação por danos morais; e a atribuição integral dos ônus sucumbenciais (fls. 463-465).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenou a ré à restituição simples das taxas de corretagem, premiação e

SATI, no valor de R\$ 5.856,00, com correção desde o desembolso e juros de mora desde a citação; fixou multa moratória de 2% sobre o valor das parcelas quitadas até a efetiva entrega do imóvel, com correção e juros de mora legais; reconheceu lucros cessantes de R\$ 700,00 mensais entre 01.08.2011 e 12.01.2012, com correção e juros de mora desde a citação; e atribuiu sucumbência recíproca, com cada parte suportando 50% das custas e os honorários de seus patronos (fl. 464).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença: rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva; manteve a restituição simples das taxas de corretagem, premiação e SATI por ausência de informação adequada; afastou a multa moratória de 2% para evitar bis in idem; manteve a condenação por lucros cessantes durante a mora; determinou a substituição do INCC pelo IGP-M a partir do habite-se, com devolução da diferença paga a maior entre o habite-se e a entrega das chaves; reconheceu dano moral e fixou a indenização em R\$ 5.000,00; e atribuiu integralmente os ônus sucumbenciais à requerida, com honorários de 10% sobre o valor atualizado da condenação (fls. 463-481).

II - Da alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil

A recorrente sustenta violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, alegando que os embargos de declaração foram rejeitados sem o adequado enfrentamento das questões suscitadas.

Nos embargos de declaração, a recorrente suscitou questões relativas: (i) à legitimidade ativa do recorrido para pleitear a restituição de verbas pagas pela cedente; (ii) ao percentual dos lucros cessantes, que deveria ser de 0,5% conforme tese n. 05 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 do Tribunal de Justiça de São

Paulo; (iii) à inexistência de mora da construtora; (iv) à ausência de danos morais indenizáveis; e (v) à aplicação dos demais encargos contratuais sobre o saldo devedor.

O Tribunal estadual rejeitou os embargos de declaração consignando que "as questões arguidas nos embargos foram devidamente apreciadas, não se vislumbrando ofensa aos dispositivos legais invocados" e que "a insurgência da embargante evidencia que os embargos foram manejados com pretensão modificativa, o que não é admissível".

O acórdão que julgou os embargos de declaração enfrentou especificamente cada uma das questões suscitadas. Quanto à legitimidade ativa, consignou que "o embargado não pleiteia direito de outrem em seu nome, pois os direitos da adquirente originária lhe foram cedidos pelo instrumento de cessão de fls. 95/98, substituindo-a na compra e venda".

Em relação ao percentual dos lucros cessantes, esclareceu que "o tema n. 05 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 não estabelece que a indenização pelos lucros cessantes deva ser fixada em 0,5% do valor do imóvel", transcrevendo a tese que permite o cálculo em percentual "correspondente ao que deixou de receber, ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante".

No que se refere à mora, consignou que "o v. acórdão também é claro quanto à correção monetária do preço do imóvel adquirido, aplicando-se o INCC até a expedição do habite-se, o que se deu em dezembro de 2011, após o que o índice será substituído pelo IGPM" e que "a mora cessou em 12.01.2012, data da efetiva entrega do imóvel ao adquirente".

Por fim, quanto aos danos morais, afirmou que "a Turma Julgadora entendeu estar caracterizado e também neste ponto não se vê qualquer vício no v. acórdão".

As questões suscitadas nos embargos de declaração foram adequadamente enfrentadas pelo Tribunal estadual, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade.

Não reconheço a violação alegada.

III - Da impossibilidade de conhecimento de algumas teses por incidência da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça

A recorrente sustenta violação ao art. 18 do Código de Processo Civil, alegando que o recorrido pleiteia direito alheio em nome próprio, uma vez que as verbas relativas à comissão de corretagem, premiação e SATI foram pagas pela cedente (Sra. Érica Dias Augustinho), e não por ele.

O acórdão recorrido consignou expressamente que "o embargado não pleiteia direito de outrem em seu nome, pois os direitos da adquirente originária lhe foram cedidos pelo instrumento de cessão de fls. 95/98, substituindo-a na compra e venda". Consignou ainda que "não houve qualquer discriminação do valor da comissão do corretor em relação ao preço da unidade transacionada, muito menos cláusula especificamente voltada a estabelecer, de forma clara e precisa, a transmissão da responsabilidade por esse custeio extraordinário ao consumidor" e que "os relatórios de fls. 52/56, os quais, sem contar com a assinatura do compromissário comprador, não trazem a mínima certeza devida acerca de sua ciência e, principalmente, aquiescência quanto à comissão de corretagem".

Para acolher a tese da recorrente, seria necessário reexaminar: (i) a natureza jurídica da cessão de direitos constante de fls. 95/98 e seus efeitos quanto à sub-rogação em direitos da cedente; (ii) quem efetivamente realizou os pagamentos

das verbas objeto de restituição; (iii) se os documentos de fls. 52/56 comprovam ou não a ciência e aquiescência do adquirente; e (iv) a valoração da prova documental produzida nos autos.

Tal pretensão esbarra no óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, que veda o reexame de prova em recurso especial. O Tribunal de origem analisou o conjunto probatório e concluiu que a cessão transferiu a posição contratual e que não houve comprovação adequada da ciência do consumidor quanto às verbas cobradas. Reverter tal conclusão demandaria necessariamente a reavaliação das provas documentais já valoradas pela instância ordinária.

Não conheço do recurso especial quanto a este ponto.

A recorrente sustenta, também, que o percentual de lucros cessantes deveria ser fixado em 0,5% do valor do imóvel, conforme tese n. 05 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 do Tribunal de Justiça de São Paulo, e não em 0,8% (R\$ 700,00 mensais) como arbitrado na sentença e mantido pelo acórdão.

O acórdão recorrido consignou que os "lucros cessantes, que foram arbitrados em R\$ 700,00 (setecentos reais) mensais — importância inferior ao percentual de 0,8% do valor do imóvel habitualmente utilizado para tal definição (e apto a suprir os gastos com moradia demonstrados, pelo autor, às fls. 57/61)".

A tese n. 05 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 estabelece que "O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que

deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada".

Para acolher a pretensão da recorrente, seria necessário: (i) examinar o conteúdo dos documentos de fls. 57/61; (ii) verificar se efetivamente comprovam gastos com moradia no valor de R\$ 700,00 mensais; (iii) revalorar a prova documental já apreciada pelo Tribunal de origem; e (iv) concluir pela insuficiência probatória.

Tal pretensão igualmente esbarra no óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. O Tribunal de origem analisou prova documental específica (fls. 57/61) e concluiu que o valor arbitrado está apto a suprir os gastos comprovados. Reverter tal conclusão demandaria o vedado reexame de prova.

Não conheço do recurso especial quanto a este ponto.

Ainda, a recorrente sustenta violação aos arts. 186, 421, 422, 876 e 927 do Código Civil, alegando que não houve atraso na entrega do imóvel, uma vez que: (i) a obra estava concluída desde 28/06/2011, conforme termo de vistoria técnica; (ii) o *habite-se* foi expedido em 16/09/2011; (iii) o prazo contratual (janeiro/2011 mais 180 dias de tolerância) encerrava-se em 01/08/2011; e (iv) a entrega das chaves somente não ocorreu antes porque o recorrido não quitou o saldo devedor.

O acórdão recorrido consignou que "De rigor, por conseguinte, o reconhecimento de que, na espécie, é válido o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data original prevista no quadro-resumo — ou seja: entrou-se em mora a partir de 01.08.2011. E tal mora somente cessou com a efetiva entrega do imóvel, em 12.01.2012".

Para acolher a tese da recorrente, seria necessário: (i) reexaminar o termo de vistoria técnica apresentado e seu significado jurídico quanto à conclusão da obra; (ii) analisar a documentação relativa ao *habite-se* e suas implicações quanto ao cumprimento da obrigação; (iii) valorar as cláusulas contratuais sobre posse e entrega de chaves; (iv) examinar a cronologia dos pagamentos e do financiamento; e (v) revalorar o conjunto probatório quanto ao momento em que a obrigação de entregar efetivamente se consumou.

Tal pretensão configura inequívoco reexame de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. O Tribunal de origem analisou as circunstâncias concretas do caso, os documentos apresentados e as cláusulas contratuais, concluindo pela existência de mora entre 01/08/2011 e 12/01/2012.

Também, não conheço do recurso especial quanto a este ponto.

IV - Da alegada violação ao tema n. 4 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 do Tribunal de Justiça de São Paulo e à jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça quanto aos danos morais

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou o tema n. 4 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 do Tribunal de Justiça de São Paulo, que rejeitou expressamente a tese de "Indenização por danos morais em virtude do atraso da entrega das unidades autônomas aos promitentes compradores", bem como a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o mero inadimplemento contratual não gera, por si só, dano moral indenizável.

O acórdão recorrido arbitrou indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), fundamentando que "o atraso prolongado e injustificado na conclusão da obra não pode ser equiparado a mero aborrecimento, notadamente

considerando o porte do investimento realizado pelo autor, implicando abalo emocional e insegurança para o adquirente".

A questão controvertida não demanda reexame de prova, mas sim a definição jurídica sobre se o atraso de 5 (cinco) meses na entrega de imóvel, por si só, configura dano moral indenizável ou se caracteriza mero inadimplemento contratual.

O tema n. 4 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000, instaurado perante o Tribunal de Justiça de São Paulo, teve por objeto exatamente a "Indenização por danos morais em virtude do atraso da entrega das unidades autônomas aos promitentes compradores". Referido tema foi expressamente rejeitado pela Turma Especial de Direito Privado 1, conforme consta do acórdão do incidente.

Nos termos do art. 927, inciso III, do Código de Processo Civil, os juízes e tribunais observarão "os acórdãos em incidente de assunção de competência ou de resolução de demandas repetitivas e em julgamento de recursos extraordinário e especial repetitivos". A rejeição do tema vincula os órgãos jurisdicionais à tese de que não há dano moral automático em virtude do atraso na entrega de imóvel.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no mesmo sentido. No julgamento do REsp n. 2.181.837/MG, da relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a Terceira Turma assentou que "A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa, por si só, dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico, as quais não foram evidenciadas na espécie" (Terceira Turma, julgado em 24/02/2025, DJe 05/03/2025).

No julgamento do AgInt no AREsp n. 1.029.890/RJ, da relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, a Quarta Turma consignou que "Nos termos da

jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial" e que "A circunstância do atraso na entrega de imóvel edificado, em si mesma, enseja dano material a título de aluguel ou lucros cessantes, em valores mensais que vão se acumulando ao longo de meses e anos até a disponibilização da unidade contratada. Já a indenização por dano moral depende da ocorrência de agravo a direitos da personalidade, de ordem moral, existencial, ser demonstrado a partir de circunstâncias peculiares do caso concreto" (Quarta Turma, julgado em 07/10/2024, DJe 11/10/2024).

O acórdão recorrido não apontou situação excepcional específica que justificasse a condenação por danos morais. Limitou-se a afirmar genericamente que o atraso "implicou abalo emocional e insegurança", sem demonstrar constrangimento concreto, humilhação pública, ofensa à honra ou qualquer circunstância extraordinária que extrapolasse o mero dissabor inerente ao inadimplemento contratual.

A existência de condenação por danos materiais (lucros cessantes) já compensa adequadamente os prejuízos patrimoniais decorrentes do atraso. A condenação cumulativa por danos morais, com fundamento exclusivo no descumprimento do prazo contratual, viola a orientação consolidada nesta Corte Superior e o entendimento vinculante firmado pelo Tribunal de origem em sede de incidente de resolução de demandas repetitivas.

Conheço do recurso especial neste ponto e dou-lhe provimento para afastar a condenação por danos morais.

V - Das demais alegadas violações

Quanto às alegadas violações ao Tema n. 938 do Superior Tribunal de Justiça (comissão de corretagem), aos arts. 421 e 422 do Código Civil (cláusulas contratuais) e à substituição do índice INCC pelo IGP-M, o acórdão recorrido aplicou corretamente os precedentes vinculantes desta Corte e a legislação de regência.

O Tema n. 938 do Superior Tribunal de Justiça estabeleceu a "Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem". O acórdão recorrido aplicou corretamente essa tese ao reconhecer que não houve informação prévia adequada ao consumidor.

Quanto à substituição do índice INCC pelo IGP-M após a expedição do *habite-se*, o acórdão recorrido está em consonância com precedentes desta Corte que admitem a utilização do INCC durante a fase de construção, mas determinam sua substituição após a conclusão da obra.

Não há violação aos dispositivos invocados.

Nego provimento ao recurso especial quanto a estes pontos.

VI - Da alegada divergência jurisprudencial

A recorrente invocou, nas razões do recurso especial, dissídio jurisprudencial como fundamento para o conhecimento do recurso pela alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

A jurisprudência consolidada desta Corte Superior orienta que para o conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional, é indispensável a demonstração analítica da divergência jurisprudencial, mediante a

transcrição de trechos do acórdão recorrido e dos paradigmas, com a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas.

No caso concreto, a recorrente limitou-se a transcrever ementas e trechos de precedentes do Superior Tribunal de Justiça sobre danos morais decorrentes de inadimplemento contratual, sem realizar o necessário cotejo analítico entre as teses jurídicas. Não demonstrou a similitude fática entre os casos confrontados, tampouco indicou de forma específica em que medida o acórdão recorrido teria decidido a mesma questão jurídica de modo diverso dos paradigmas invocados.

A mera invocação de precedentes desta Corte, sem a demonstração analítica da divergência, não configura o dissídio interpretativo exigido pelo art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal. A análise da divergência jurisprudencial pressupõe não apenas a existência de decisões em sentidos opostos, mas a demonstração específica de que Tribunais diversos, diante de situações fáticas semelhantes, conferiram interpretações distintas ao mesmo dispositivo de lei federal.

Ademais, a própria fundamentação jurídica adotada pela recorrente quanto aos danos morais está calcada na alegada violação ao tema n. 4 do IRDR n. 0023203-35.2016.8.26.0000 do Tribunal de Justiça de São Paulo e aos precedentes desta Corte Superior. A existência de jurisprudência firmada no sentido pretendido pela recorrente afasta, por si só, a caracterização de dissídio jurisprudencial, uma vez que o propósito do recurso especial pela alínea "c" é justamente uniformizar a interpretação da lei federal quando houver divergência entre Tribunais.

Não conheço do recurso especial pela alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

VII - Conclusão

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, na parte conhecida, dou-lhe parcial provimento para afastar a condenação por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Reconheço a sucumbência recíproca. Cada parte arcará com os honorários de seus respectivos advogados e com metade das custas processuais, nos termos do art. 86 do Código de Processo Civil, tendo em vista o acolhimento parcial do recurso especial com a exclusão da condenação por danos morais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.058.700 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0075628-5

Número de Origem:

00659085820118260506 0065908582011826050650000 0065908582011826050650001
20190000719844 20190000858991 20210000869848 659085820118260506
65908582011826050650000 65908582011826050650001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RIBEIRAO NITEROI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA.

OUTRO NOME : RIBEIRÃO NITERÓI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : THIAGO ROBERTO COLETTI - SP279420

ANDRESSA FELIPPE FERREIRA COLETTI - SP245776

RECORRIDO : ANDERSON BALTHAZAR

ADVOGADOS : MARCELA ARANTES LEITE - SP301151

GIOVANA RODRIGUES ALVES CALDANA - SP297221

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026