



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2074220 - SP (2023/0159863-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : LEOPARD EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA : TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785
RECORRIDO : NEY DE ALMEIDA MATTOS
ADVOGADO : JOSE CARLOS PEREIRA - SP313463

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por empresa incorporadora contra acórdão que reconheceu a aplicação do prazo prescricional decenal para pretensões de revisão contratual e indenização por inadimplemento contratual, condenou à restituição de valores pagos a título de correção pelo INCC durante o período de atraso na obra e fixou indenização por danos morais em R\$ 10.000,00.
2. A sentença de primeiro grau havia reconhecido a prescrição trienal de diversos pleitos indenizatórios e restitutórios, declarado a ilegalidade da incidência do INCC após 11.01.2013 e julgado improcedente o afastamento de juros compostos e superiores a 12% ao ano.
3. O acórdão recorrido afastou a prescrição trienal, aplicando o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, reconheceu a restituição de valores pagos indevidamente e fixou indenização por danos morais, além de rejeitar a inversão de cláusula penal e determinar a sucumbência recíproca.

II. Questão em discussão

4. Discute-se: (i) se o prazo prescricional aplicável às pretensões de revisão contratual e de indenização por inadimplemento contratual é o decenal ou o trienal; (ii) se a mora na entrega das chaves pode ser atribuída ao comprador pela não obtenção de financiamento em tempo hábil; (iii) se é possível revisar cláusulas contratuais previamente pactuadas, especialmente quanto à aplicação do INCC; e (iv) se a condenação por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 é proporcional e devidamente fundamentada.

III. Razões de decidir

5. O prazo prescricional aplicável às pretensões de revisão contratual e de indenização por inadimplemento contratual é o decenal, conforme jurisprudência consolidada do STJ, nos termos do art. 205 do Código Civil.
6. As teses relativas à autonomia da vontade contratual e à exceção do contrato não cumprido não foram objeto de prequestionamento, o que inviabiliza seu conhecimento.
7. A revisão das cláusulas contratuais, especialmente quanto à aplicação do INCC, foi decidida com base na ilegalidade da incidência do índice após o prazo contratual de entrega da obra, em conformidade com a jurisprudência do STJ.

8. A condenação por danos morais foi fundamentada em elementos fáticos que extrapolam o mero inadimplemento contratual, considerando o impacto emocional e os prejuízos concretos suportados pelo comprador.

IV. Dispositivo

9. *Resultado do Julgamento:* Recurso especial desprovido.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2074220 - SP (2023/0159863-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **LEOPARD EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADA : **TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785**
RECORRIDO : **NEY DE ALMEIDA MATTOS**
ADVOGADO : **JOSE CARLOS PEREIRA - SP313463**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por empresa incorporadora contra acórdão que reconheceu a aplicação do prazo prescricional decenal para pretensões de revisão contratual e indenização por inadimplemento contratual, condenou à restituição de valores pagos a título de correção pelo INCC durante o período de atraso na obra e fixou indenização por danos morais em R\$ 10.000,00.
2. A sentença de primeiro grau havia reconhecido a prescrição trienal de diversos pleitos indenizatórios e restitutórios, declarado a ilegalidade da incidência do INCC após 11.01.2013 e julgado improcedente o afastamento de juros compostos e superiores a 12% ao ano.
3. O acórdão recorrido afastou a prescrição trienal, aplicando o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, reconheceu a restituição de valores pagos indevidamente e fixou indenização por danos morais, além de rejeitar a inversão de cláusula penal e determinar a sucumbência recíproca.

II. Questão em discussão

4. Discute-se: (i) se o prazo prescricional aplicável às pretensões de revisão contratual e de indenização por inadimplemento contratual é o decenal ou o trienal; (ii) se a mora na entrega das chaves pode ser atribuída ao comprador pela não obtenção de financiamento em tempo hábil; (iii) se é possível revisar cláusulas contratuais previamente pactuadas, especialmente quanto à aplicação do INCC; e (iv) se a condenação por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 é proporcional e devidamente fundamentada.

III. Razões de decidir

5. O prazo prescricional aplicável às pretensões de revisão contratual e de indenização por inadimplemento contratual é o decenal, conforme jurisprudência consolidada do STJ, nos termos do art. 205 do Código Civil.
6. As teses relativas à autonomia da vontade contratual e à exceção do contrato não cumprido não foram objeto de prequestionamento, o que inviabiliza seu conhecimento.
7. A revisão das cláusulas contratuais, especialmente quanto à aplicação do INCC, foi decidida com base na ilegalidade da incidência do índice após o prazo contratual de entrega da obra, em conformidade com a jurisprudência do STJ.

8. A condenação por danos morais foi fundamentada em elementos fáticos que extrapolam o mero inadimplemento contratual, considerando o impacto emocional e os prejuízos concretos suportados pelo comprador.

IV. Dispositivo

9. *Resultado do Julgamento:* Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LEOPARD EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“REVISIONAL DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS

Compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da obra. Sentença de parcial procedência. Irresignação do autor que comporta acolhimento em parte. Afastamento da prescrição trienal do art. 206, §3º, IV, do CC. Hipótese em que se busca a revisão de cláusulas contratuais ilegais ou abusivas e reparação de danos pelo inadimplemento contratual da ré, reconhecido e declarado na sentença. Aplicação do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. Precedentes do STJ, desta Corte e desta Câmara. Restituição de valores pagos em tese indevidamente. Falta de amparo jurídico que não justifica o não conhecimento dos pedidos. Rejeição no mérito. Ilegalidade na cobrança dos juros remuneratórios previstos no contrato durante a construção da unidade adquirida não demonstrada. Cobrança de juros compostos inexistente. Aplicação da Tabela Price que não tem esse efeito. Legalidade se prevista em contrato. Atraso que configura hipótese de indenização ora reconhecida. Condenação da ré à restituição dos valores pagos pelo autor a título de aluguel, após o prazo de tolerância, incluído o valor pago a título de multa pela rescisão do contrato de locação. Danos morais. Configuração. Atraso de 18 meses mesmo considerando o prazo de tolerância de 6 meses. Não se trata de um mero inadimplemento contratual que gera simples aborrecimento. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Valor capaz de compensar o autor e inibir a ré da reiteração do ilícito. Restituição do INCC. Aplicação até a data prevista para a conclusão da obra. Ausência de cláusula penal a ser invertida. Restituições a serem realizadas de forma simples. Sucumbência recíproca configurada. RECURSO PROVIDO EM PARTE.” (e-STJ, fls. 557-574)

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

(i) Art. 206, §3º, incisos IV e V, do Código Civil, pois teria sido equivocada a aplicação do prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, uma vez que a pretensão do recorrido

seria de reparação civil ou ressarcimento por enriquecimento sem causa, hipóteses que estariam sujeitas ao prazo trienal.

(ii) Art. 476 do Código Civil, pois a mora na entrega das chaves teria sido causada pelo próprio recorrido, que não teria obtido o financiamento bancário em tempo hábil, o que justificaria a retenção do imóvel pela recorrente até o adimplemento da obrigação.

(iii) Art. 421 do Código Civil, pois o contrato firmado entre as partes teria respeitado os princípios da autonomia privada e da função social do contrato, sendo indevida a revisão de cláusulas contratuais previamente pactuadas, especialmente no que tange à aplicação do INCC.

(iv) Arts. 12, 186, 927 e 944 do Código Civil, pois a condenação ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 seria desproporcional e não estaria fundamentada em ato ilícito praticado pela recorrente, uma vez que o atraso na entrega do imóvel teria ocorrido por motivos alheios à sua vontade.

Foram apresentadas contrarrazões pelo recorrido, Ney de Almeida Mattos, que pugnou pelo desprovimento do recurso especial (e-STJ, fls. 612-624).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou atraso na entrega do imóvel adquirido na planta, sustentando ter arcado com alugueis e multa rescisória de locação, além de cobranças indevidas de “honorários administrativos” (10%), correção pelo INCC durante o período de mora da ré, juros “no pé” e juros superiores a 12% a.a., bem como anatocismo pela aplicação da Tabela Price; propôs ação revisional de contrato cumulada com indenização por perdas e danos, incluindo pedido de danos morais, contra Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A sentença extinguiu, sem resolução do mérito, os pedidos relativos ao reembolso de “juros no pé” e correção pelo índice da poupança sobre tais juros; reconheceu a prescrição trienal de diversos pleitos indenizatórios e restitutórios (aluguéis, multa rescisória, honorários administrativos, valores de INCC, indenização pelo atraso e danos morais); declarou a ilegalidade da incidência do INCC a partir de 11.01.2013 e reconheceu o atraso da entrega a partir de 01.08.2011; julgou improcedente o afastamento de juros compostos e superiores a 12% a.a., condenando o autor nas verbas de sucumbência (e-STJ, fls. 387-394).

No acórdão, deu-se provimento parcial à apelação para afastar a prescrição trienal, aplicando-se o prazo decenal do art. 205 do CC (“A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor”), mantendo-se a inexistência de ilegalidade na cobrança de juros remuneratórios durante a construção e na aplicação da Tabela Price quando contratada; reconheceu-se a restituição, em forma simples, dos valores pagos a título de correção pelo INCC no período de

atraso, bem como dos alugueis e da multa rescisória; fixou-se indenização por danos morais em R\$ 10.000,00; rejeitou-se a inversão de cláusula penal e assentou-se a sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 557-574).

LEOPARD EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA interpôs Recurso Especial, sustentando, em síntese, cinco teses de violação à lei federal: (i) art. 206, §3º, IV e V, do CC, em confronto com o art. 205, do CC, pois a pretensão indenizatória e de ressarcimento por enriquecimento sem causa seria sujeita ao prazo trienal, com termo inicial pelo actio nata, o que implicaria prescrição das demandas do recorrido; (ii) art. 476, do CC, porque, diante da mora do recorrido na obtenção do financiamento, haveria exceção do contrato não cumprido, afastando a exigibilidade de entrega das chaves e quaisquer indenizações correlatas; (iii) art. 421, do CC, porquanto o pacta sunt servanda e a função social do contrato teriam sido desconsiderados, sendo devida a observância das cláusulas livremente pactuadas, inclusive correção pelo INCC e encargos contratados; (iv) arts. 12, 186, 927 e 944, do CC, já que não haveria ato ilícito apto a gerar dano moral, ou, subsidiariamente, o quantum fixado demandaria redução por desproporção; e (v) CPC, art. 1.029, §5º, além do art. 105, III, a e c, da CF e do art. 994, VI, do CPC, para o processamento do recurso e concessão de efeito suspensivo, com reconhecimento de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 578-606).

Primeiramente, no que tange à prescrição, decidiu-se, no acórdão, pelo afastamento da prescrição trienal reconhecida na sentença e pela aplicação do prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil às pretensões de revisão contratual e de indenização por inadimplemento contratual (atraso na entrega do imóvel), consignando, ainda, que pedidos de restituição de comissão de corretagem e taxa SATI, embora não formulados no caso, sujeitar-se-iam ao prazo trienal do art. 206, §3º, IV, do Código Civil, conforme se extrai dos seguintes trechos:

“impõe-se, de início, o afastamento da prescrição trienal, o que redundará na apreciação efetiva de seus desdobramentos, tanto no que se refere aos pedidos de restituição de valores em tese pagos indevidamente, quanto de verbas eminentemente indenizatórias decorrentes do inadimplemento contratual da ré, nos termos do artigo 1.013, § 4º do CPC.” (e-STJ, fls. 563-563).

“Em princípio, cumpre considerar que o prazo prescricional das ações de revisão de contrato, nas quais se busca declaração de abusividade de cláusula contratual, é decenal, uma vez que fundadas em direito pessoal, nos termos do art. 205, do Código Civil.” (e-STJ, fls. 563-564).

“Ademais, trazendo para a hipótese específica de ação que tem por objeto compromisso de compra e venda de imóvel (...) razão pela qual igualmente se aplica o prazo prescricional decenal, previsto no art. 205 do Código Civil.” (e-STJ, fls. 565-566).

“E isto porque, seja considerando a data de assinatura do contrato (11.05.09) ou a data de entrega do imóvel (11.01.13), não há que se falar em prescrição, uma

vez que o ajuizamento da ação ocorreu antes da sua consumação (22.04.17).” (e-STJ, fls. 568-568).

“De igual sorte, não formulou pedido de restituição da comissão de corretagem e da taxa SATI, pedidos afetados pelo prazo prescricional trienal do art. 206, §3º, IV, do CC.” (e-STJ, fls. 567-567).

O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, pois o prazo prescricional aplicável tanto nos pedidos de restituição de valores quanto em relação ao inadimplemento contratual é o decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PRESCRIÇÃO DECENAL. PRECEDENTE DA CORTE ESPECIAL. DISSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM O ENTENDIMENTO DA CORTE ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp 1.523.744/RS, sob a relatoria do em. Ministro OG FERNANDES, entendeu que "a discussão acerca da cobrança indevida de valores constantes de relação contratual e eventual repetição de indébito não se enquadra na hipótese do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil/2002, seja porque a causa jurídica, em princípio, existe (relação contratual prévia em que se debate a legitimidade da cobrança), seja porque a ação de repetição de indébito é ação específica" (EResp 1.523.744/RS, Relator Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/2/2019, DJe de 13/3/2019). 2. A Corte Especial pacificou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de ser decenal o prazo prescricional incidente sobre a pretensão reparatoria fundada em responsabilidade civil contratual (EResp 1.281.594/SP, Relator para acórdão Ministro FELIX FISCHER, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/5/2019, DJe de 23/5/2019). 3. No caso, trata-se de discussão acerca da cobrança indevida de valores constantes de relação contratual e eventual repetição de indébito, portanto, o prazo prescricional aplicável é decenal. O Tribunal de origem decidiu em dissonância com a jurisprudência da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial dos promitentes-compradores provido. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.303.670/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (art. 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa 2. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas demandas envolvendo resolução contratual cumulada com reintegração**

de posse, a prescrição obedece ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula nº 83 do STJ. 3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.545.948/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024- g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES DISSOCIADAS DA MOTIVAÇÃO DO JULGADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.1. "A pretensão cominatória de obrigar a construtora às providências necessárias ao saneamento do vício construtivo não se confunde com a mera substituição de produto ou reexecução de serviço, de modo que não se sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no REsp n. 1.863.245/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).2. "Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição. A falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02" (REsp n. 1.819.058/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2019, DJe 5/12/2019) 3. Inadmissível o recurso especial quando a parte recorrente não impugna, de forma específica, os fundamentos do acórdão recorrido, apresentando razões dissociadas da motivação do julgado, como ocorreu na hipótese dos autos. Incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.394.798/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 18/4/2024.)

Nesse contexto, estando a decisão recorrida em conformidade com a jurisprudência desta Corte, o conhecimento desta tese encontra óbice na Súmula 83/STJ.

No tocante à alegada violação aos arts. 421 e 476 do Código Civil, observa-se que as matérias não foram objeto de exame pelo Tribunal de origem, o que inviabiliza o conhecimento do recurso pela ausência de prequestionamento. Com efeito, o v. acórdão recorrido não apreciou a controvérsia sob a ótica da autonomia privada e da função social do contrato (art. 421), tampouco sob a perspectiva da exceção do contrato não cumprido em razão da suposta mora do recorrido na obtenção de financiamento (art. 476).

O colegiado limitou-se a decidir a demanda com fundamento em outros dispositivos e em premissas fáticas diversas, sem emitir pronunciamento específico acerca da aplicabilidade dos referidos artigos do Código Civil. Assim, inexistente decisão sobre a tese de que o contrato teria respeitado integralmente os princípios da autonomia privada e da função social, afastando a possibilidade de revisão de cláusulas contratuais relativas ao INCC, bem como não houve manifestação sobre a imputação de mora ao recorrido em virtude da não obtenção de financiamento em tempo hábil, como sustentado pela recorrente.

De acordo com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, o conhecimento do Recurso Especial pressupõe o efetivo debate da questão federal pelo Tribunal a quo, sendo indispensável o prequestionamento da matéria. Nesse sentido, aplica-se a orientação das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, de aplicação analógica no âmbito do Recurso Especial, que vedam a análise de questão constitucional ou federal não examinada na instância ordinária.

Dessa forma, não há como prosperar a pretensão recursal fundada nos arts. 421 e 476 do Código Civil, seja pela ausência de prequestionamento, seja porque o Tribunal de origem não decidiu a controvérsia sob esses enfoques jurídicos. Tal circunstância atrai, além da incidência da Súmula 211 do STJ, também a aplicação da Súmula 283 do STF, segundo a qual “é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles”.

No caso em tela, o acórdão recorrido assentou a solução da controvérsia em fundamentos autônomos e diversos (inadimplemento contratual pelo atraso na entrega da obra), não impugnados de forma específica, de modo que o Recurso Especial mostra-se manifestamente inadmissível.

Ademais, não é possível a revisão do índice INCC, diante do trânsito em julgado da declaração de ilegalidade da sua incidência, conforme esclarecido pelo acórdão recorrido:

“considerando que a sentença a rigor transitou em julgado para a ré no tocante a declaração de ilegalidade da incidência do INCC a partir de 11 de janeiro de 2013, na correção dos valores devidos pelo autor à ré com vencimento posterior a essa data, bem como quanto ao atraso da entrega do imóvel por parte da ré a partir de 01 de agosto de 2011, impõe-se o acolhimento dos pedidos indenizatórios para condenar a ré a restituir o valor pago a título de correção pelo INCC-DI durante todo o período de atraso da obra, incidindo correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.” (e-STJ, fls. 571-572).

“O INCC deve ser aplicado somente até a data prevista para a conclusão da obra” (e-STJ, fls. 571-571).

Conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, “não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.962.573/SP, rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 23/3/2022), razão pela qual o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. Falta de prequestionamento. Inversão da cláusula penal. Possibilidade. TEMA 971/STJ. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO

MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Agravo interno contra decisão da Presidência, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de imputação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração. 2. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. 3. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019). 4. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Precedentes. 5. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial. 6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir da condenação a indenização por danos morais. (AgInt no AREsp n. 2.426.810/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)

Por fim, em relação aos danos morais, a Jurisprudência desta Corte Especial vai no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CIRCUNSTÂNCIA, POR SI SÓ, QUE NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL QUE JUSTIFIQUE A INDENIZAÇÃO. PRECEDENTES. 1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, o que não ocorreu no caso dos autos. 2. A condenação ao pagamento de danos morais in re ipsa, com fundamento apenas no atraso na entrega do imóvel, dissentiu da jurisprudência do STJ. 3. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (AgInt no REsp n. 1.942.812/RJ, relator MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.014.633/RS, relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/4/2019, DJe de 25/4/2019).

Por fim, quanto aos danos morais, a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o simples inadimplemento contratual, por si só, não configura dano moral indenizável. Contudo, no caso dos autos, o Tribunal de origem fundamentou a condenação com base em elementos fáticos que extrapolam o mero descumprimento contratual:

“No que pertine a ocorrência de danos morais, o apelo também comporta acolhimento, uma vez que não se trata de um mero inadimplemento contratual que gera apenas aborrecimento, mas sim a frustração de todo um planejamento para usar e gozar do imóvel da melhor forma esperada, somando-se ao sentimento de indignação, abatimento que só quem passa por essa situação sabe descrever com exatidão a aflição vivenciá-la.

Nesta esteira, o prazo de atraso de 18 meses, após o prazo de tolerância de 6 meses, totalizando 24 meses de atraso em relação a data inicial prevista de entrega, não pode ser considerado impassível de causar no promitente comprador os sentidos em destaque.

Houve quebra de legítima expectativa após o prazo de espera superior ao previsto, afetando planejamento de longo prazo, o que causa ansiedade, intranquilidade, sentimentos aptos a gerar abalo emocional, sopesado ainda o fato de que o autor estava morando de aluguel, o que indubitavelmente lhe causou ainda mais transtornos.

Tortuosa é a tarefa do magistrado de fixar o valor a título de indenização por dano moral, porquanto pela própria essência do instituto tal dano não é aferível de forma objetiva, relacionando-se com caracteres ligados ao direito da personalidade, etéreos e imateriais

Doutrina e jurisprudência, com o passar dos anos, consentiram que a indenização deve servir a um duplo propósito, sendo o primeiro compensatório ou lenitivo para o ofendido como forma de minorar o sofrimento a que foi submetido. O segundo, de servir como penalização ao ofensor, de modo a dissuadi-lo de condutas similares no futuro, evitando a reiteração do ilícito.

Noutras palavras, na fixação da indenização, a mais abalizada doutrina vale-se da teoria do desestímulo, que preceitua como diretrizes para o arbitramento do dano moral a conjunção de dois fatores: que o valor fixado represente para a vítima um sentimento de satisfação como compensação da dor e desestímule o agressor a reincidir nesse tipo de comportamento. Temperando essas duas vertentes, deve o julgador encontrar um valor em patamar razoável, sempre procurando evitar que o valor represente fonte de enriquecimento sem causa.

Atentando a tais parâmetros ou escopos o valor da indenização deve encontrar ponderação na amplitude do dano sofrido, no grau de culpa do ofensor e na

capacidade econômico-financeira das partes envolvidas, não podendo ser irrisório a ponto de não representar uma penalidade ao ofensor, nem vultoso a ponto de representar fonte de enriquecimento sem causa, repisa-se.

À luz do exposto adequado o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigido a partir do julgamento do recurso de apelação, data de seu arbitramento, nos termos da Súmula 362 do STJ, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.” (e-STJ, fls. 573- 575)

A indenização foi fixada em R\$ 10.000,00, valor considerado adequado à luz da teoria do desestímulo, observando-se os critérios de compensação ao ofendido e penalização ao ofensor, sem configurar enriquecimento sem causa.

Deste modo, o valor dos danos morais foi fixado com base nos elementos fáticos dos autos, sendo inviável o seu reexame por esta Corte Especial, na medida em que não verificado excesso ou insuficiência do montante. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO.IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, 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.2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável.Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.4. Agravo interno desprovido.(AgInt no AREsp n. 2.676.370/MT, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

Ante o exposto, nego provimento ao Recurso Especial interposto. E, em relação aos honorários sucumbenciais recursais, nos termos do artigo 85, §11 do CPC, majoro o montante devido para 11% sobre o valor da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.074.220 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0159863-8

Número de Origem:

10363272520178260100 20210000443467

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

RECORRENTE : LEOPARD EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADA : TATHIANA PRADA AMARAL DUARTE - SP221785

RECORRIDO : NEY DE ALMEIDA MATTOS

ADVOGADO : JOSE CARLOS PEREIRA - SP313463

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 negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025