



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2083226 - SE (2023/0229128-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A.
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609
MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494
RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242
RECORRIDO : ESDRAS ALMADA TOSTA FILHO
RECORRIDO : NEWMA CERES BORGES CRUZ TOSTA
ADVOGADA : THAIS PASSOS DE CARVALHO - SE002681

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA. SÚMULA N. 481/STJ. REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUPERIOR A UM ANO. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Consoante a Súmula n. 481/STJ, a concessão do benefício da justiça gratuita à pessoa jurídica, inclusive as que se encontram em recuperação judicial, exige a demonstração efetiva da impossibilidade de arcar com os encargos processuais. O Tribunal de origem, soberano na análise fática, indeferiu a benesse por ausência de prova da hipossuficiência, conclusão que não pode ser revista nesta via estreita ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte Superior orienta que o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, dano moral indenizável. Todavia, a condenação pode ser mantida quando o atraso é excessivo ou quando as instâncias ordinárias identificam circunstâncias específicas que transbordam o mero dissabor.

3. No caso dos autos, o Tribunal estadual assentou que o atraso superior a um ano após o prazo de tolerância, sopesado com a gravidade da conduta da construtora, caracterizou abalo aos direitos da personalidade. Para desconstituir tal premissa, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7/STJ.

4. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ que admite a reparação em casos de atraso prolongado, aplica-se o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2083226 - SE(2023/0229128-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A.
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -
SE009609
MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494
RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242
RECORRIDO : ESDRAS ALMADA TOSTA FILHO
RECORRIDO : NEWMA CERES BORGES CRUZ TOSTA
ADVOGADO : THAIS PASSOS DE CARVALHO - SE002681D

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA. SÚMULA N. 481/STJ. REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUPERIOR A UM ANO. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Consoante a Súmula n. 481/STJ, a concessão do benefício da justiça gratuita à pessoa jurídica, inclusive as que se encontram em recuperação judicial, exige a demonstração efetiva da impossibilidade de arcar com os encargos processuais. O Tribunal de origem, soberano na análise fática, indeferiu a benesse por ausência de prova da hipossuficiência, conclusão que não pode ser revista nesta via estreita ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte Superior orienta que o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, dano moral indenizável. Todavia, a condenação pode ser mantida quando o atraso é excessivo ou quando as instâncias ordinárias identificam circunstâncias específicas que transbordam o mero dissabor.

3. No caso dos autos, o Tribunal estadual assentou que o atraso superior a um ano após o prazo de tolerância, sopesado com a gravidade da conduta da construtora, caracterizou abalo aos direitos da personalidade. Para desconstituir tal premissa, seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7/STJ.

4. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ que admite a reparação em casos de atraso prolongado, aplica-se o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

Cuida-se de recurso especial interposto por NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE no julgamento da Apelação Cível n. 201500805881.

Na origem, cuida-se de ação de indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes proposta por ESDRAS ALMADA TOSTA FILHO e NEWMA CERES BORGES CRUZ TOSTA. Os autores alegam atraso injustificado na entrega de unidade imobiliária no Condomínio Luzes do Farol, em Aracaju/SE. Sustentam que a data prevista para entrega era 28.2.2011, mas o imóvel só foi entregue em 28.11.2012 (fls. 4-17).

Foi proferida sentença pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível de Aracaju/SE, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a abusividade das cláusulas de prorrogação desmotivada e condenar a requerida ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de danos morais, além do pagamento da multa contratual moratória a título de danos materiais (fls. 241-250).

Irresignada, a parte ora recorrente interpôs apelação, à qual o Tribunal de origem deu parcial provimento para declarar a validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, reduzir o quantum indenizatório dos danos morais para R\$10.000,00 (dez mil reais) e fixar a sucumbência recíproca (fls. 403-418). A ementa foi assim redigida (fls. 403-406):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DANOS POR MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES. CONTRATO PROMESSA DE DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INSURGÊNCIA CONTRA SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU. AGRAVO RETIDO. NÃO CONHECIDO. PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. MÉRITO. TESE DE INEXISTÊNCIA DESCUMPRIMENTO DE CONTRATUAL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO COMPROVAÇÃO. TEORIA IMPREVISÃO. APLICAÇÃO. SENTENÇA DA NÃO EXTRA PETITA. OCORRÊNCIA. VALIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ DE PRAZO TOLERÂNCIA. 180 DIAS. ATRASO DA OBRA DANO CONFIGURADO. MORAL

DEVIDO. ALEGAÇÃO DE MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CABIMENTO. QUA NT UM NÃO INDENIZATÓRIO REDUZIDO PARA R\$ MIL 10.000,00 REAIS). INICIAL (DEZ TERMO DOS JUROS MORATÓRIOS. DATA DA CITAÇÃO. PRECEDENTES. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA ENTRE AS PARTES. CPC/73. ART. 21 DO RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. I - Apesar de ter feito conjecturas a respeito do aquecimento inesperado no mercado de construção civil nacional, acarretando escassez de material e mão-de-obra para o andamento normal da obra do autor, tais fatores não caracterizam caso fortuito e força maior a fim de afastar a mora da empresa quando da entrega da obra, não sendo caso de exclusão da responsabilidade da empresa requerida; II - O prazo de tolerância é usualmente admitido, porque a obra pode ser obstada por alheios motivos à vontade e responsabilidade construtoras. contratual que das Cláusula prevê tolerância de 180 dias para atraso de obra; III - Súmula 12 do TJ/SE: "É devido o dano moral quando houver atraso na entrega de imóvel superior ao prazo de tolerância previsto no contrato, salvo prova de caso fortuito e força maior, ainda que haja cláusula contratual prevendo a multa moratória, devendo a casuística ser verificada na sua quantificação; quanto aos lucros cessantes devem ser comprovados em cada caso"; IV - Quantum indenizatório reduzido para R\$ 10.000,00 (dez mil considerando reais), a razoabilidade constante ao presente caso; V — Em se tratando de responsabilidade civil contratual, o termo inicial dos juros moratórios, consoante jurisprudência do STJ, é a data da citação; VI Sucumbência recíproca entre as partes, nos termos do art. 21 do CPC/73; VII - Recurso conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados, por unanimidade, com aplicação de multa de 1% (um por cento) sobre o valor da causa por caráter protelatório (fls. 655-658).

No presente recurso especial, a recorrente alega, preliminarmente, a necessidade de concessão dos benefícios da justiça gratuita, sob o argumento de que se encontra em recuperação judicial e em situação de hipossuficiência econômica (fls. 110-114). No mérito, aduz que o acórdão contrariou as disposições contidas nos artigos 186 e 927 do Código Civil, sustentando que o mero descumprimento contratual, consistente no atraso da entrega do imóvel, não gera dano moral *in re ipsa*, sendo indispensável a comprovação de efetivo prejuízo extrapatrimonial (fls. 116-117). Aponta, ainda, divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais e desta Corte Superior, reafirmando que o simples inadimplemento contratual não configura dano moral indenizável (fls. 117-125).

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial (fls. 516-523), nas quais os recorridos alegam, preliminarmente, a deserção do recurso por ausência de

preparo, o óbice da Súmula n. 7/STJ e a ausência de prequestionamento. No mérito, pugnam pela manutenção do acórdão.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem, que admitiu o recurso diante da divergência jurisprudencial no STJ sobre a matéria (fls. 577-588).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

Inicialmente, a controvérsia cinge-se à possibilidade de concessão dos benefícios da gratuidade de justiça à pessoa jurídica recorrente, que se encontra em processo de recuperação judicial.

Quanto ao ponto, é firme a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que *"faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais"* (Súmula n. 481/STJ). No entanto, a desconstituição do entendimento do Tribunal estadual acerca do preenchimento dos requisitos para a concessão da benesse demanda incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial pela incidência da Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE FIDENE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS. MODIFICAÇÃO DO DISPOSITIVO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA ORIGEM. OFENSA AO ART. 494 DO CPC. INOCORRÊNCIA. POSSIBILIDADE DE EFEITOS INFRINGENTES. CASO FORTUITO E FATO DE TERCEIRO. NEXO CAUSAL. REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. JUSTIÇA GRATUITA. SÚMULA Nº 481/STJ. REEXAME PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. RECURSO DE MIRIAN. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se observa violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do

acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem de maneira adequada e suficiente, inclusive quanto à higidez da verba honorária.

2. Nos termos do art. 494, II, do CPC/2015, é lícito ao magistrado alterar a sentença publicada por meio de embargos de declaração. A modificação do dispositivo para esclarecer a incidência de honorários advocatícios em favor dos patronos das partes vencedoras, com a atribuição de efeitos infringentes para sanar vício de omissão ou contradição, não configura nulidade, mas exercício regular da jurisdição.

3. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a caracterização do fortuito interno (omissão no dever de guarda da instituição de ensino) e a consequente impossibilidade de reconhecimento da excludente de responsabilidade por fato de terceiro ou caso fortuito/força maior exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ.

4. O reexame das condições da apólice de seguro e o eventual saldo para fins de denúncia da lide também encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

5. A desconstituição do entendimento do Tribunal estadual acerca do preenchimento dos requisitos para a concessão da gratuidade de justiça à pessoa jurídica (Súmula nº 481/STJ) demanda incursão no acervo fático-probatório dos autos, vedada pela Súmula nº 7/STJ .

6. A revisão do quantum indenizatório a título de danos morais é cabível em Recurso Especial apenas em situações excepcionais, nas quais o valor fixado se mostre irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso, em que a indenização foi arbitrada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor que não se revela desproporcional ou desarrazoado. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

7. Agravo de FIDENE conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Agravo de MIRIAN conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 3.040.717/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026, grifo meu.)

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA. PLANO DE SAÚDE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 186 E 944, AMBOS DO CC/02. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO DANO MORAL NA ORIGEM. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. REQUERIMENTO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA CONDIÇÃO. PEDIDO JÁ INDEFERIDO NA ORIGEM. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem decidiu, com amparo no contexto fático probatório, que a hipossuficiência alegada não foi comprovada.

Assim, rever as conclusões quanto à justiça gratuita demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. Em relação aos danos morais, a Corte de origem entendeu pela sua inexistência, assentando que a mera resolução contratual por inadimplemento, ainda mais com notificação com sessenta dias de antecedência, não configura, por si só, dano moral indenizável, consignando também que não foi comprovado o dano sofrido.

3. Incide, portanto, a Súmula n. 7 do STJ diante da necessidade de revolvimento fático probatório dos autos para avaliar eventual configuração dos danos morais.

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.247.281/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026, grifo meu)

Dessa forma, tendo o Tribunal de origem, soberano na análise fática da causa, indeferido a benesse por considerar não demonstrada a hipossuficiência financeira, a alteração de tal conclusão na via estreita do recurso especial encontra óbice intransponível na Súmula n. 7/STJ, o que impede o conhecimento da insurgência quanto a este ponto.

Da indenização por danos morais: incidência das Súmulas n. 7 e 83/STJ

A controvérsia, neste ponto, cinge-se à configuração de danos morais em virtude do atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida pelos autores.

A recorrente alega que o acórdão recorrido contrariou as disposições contidas nos artigos 186 e 927 do Código Civil. Argumenta, em síntese, que o simples descumprimento contratual, materializado pelo atraso na entrega do imóvel, não possui o condão de gerar dano moral *in re ipsa*. Sustenta que não houve a comprovação de qualquer circunstância excepcional que tenha atingido os direitos da personalidade dos compradores, tratando-se o evento de mero aborrecimento cotidiano.

Entretanto, o mesmo raciocínio aplicado ao tópico anterior quanto à incidência da Súmula n. 7/STJ deve ser adotado na presente análise. Isso porque o Tribunal de origem, soberano no exame dos fatos, consignou expressamente que o atraso na entrega do bem, superior a 20 (vinte) meses, ultrapassou o mero dissabor, caracterizando efetivo dano extrapatrimonial passível de reparação.

A Corte de origem, ao analisar o acervo fático-probatório, reconheceu a ocorrência de dano moral sob os seguintes fundamentos: *“é devido dano moral na hipótese de atraso na entrega de imóvel superior ao prazo de tolerância previsto no contrato, somente podendo ser afastado quando comprovada hipótese de caso fortuito ou força maior, o que, como já mencionado antes, não ocorreu nestes autos. Assim, não*

há como afastar a condenação das Requeridas ao pagamento da indenização respectiva, restando, tão apenas, decidir a respeito do quantum arbitrado pelo Juízo a quo , tópico também questionado no recurso.”. (fl. 415)

Posteriormente, ao quantificar o dano, o Tribunal *a quo* assentou, de forma clara, que “*tomando-se em consideração as condições pessoais dos ofendidos e da ofensora, a intensidade e o grau da culpa desta, bem como a gravidade dos efeitos da sua conduta, frente às peculiaridades do caso, e sopesando o tempo de atraso e a multiplicidade de feitos com causa de pedir idêntica à da construtora presentes nestes autos, entendendo que deva ser sentenciante para o importe de REDUZIDO o montante fixado pelo R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), posto que justo, necessário e razoável ao caso dos autos. Destaco que o atraso da obra perdurou por mais de um ano.*”. (fl. 416)

Portanto, para desconstituir a premissa de que os fatos narrados transbordaram o mero aborrecimento — especialmente diante do atraso superior a um ano identificado pela instância ordinária (fl. 416) — e reclassificar a situação como ausência de lesão aos direitos da personalidade, seria imprescindível o reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado a esta Corte Superior, em razão do óbice insculpido na Súmula n. 7/STJ.

A análise das razões recursais, tal como delineada pela recorrente, demandaria nova incursão sobre os elementos de prova que levaram o Tribunal *a quo* a concluir pela existência de angústia e sofrimento aptos a gerar indenização, o que é incabível na via estreita do recurso especial.

Destaca-se que a jurisprudência desta Corte Superior admite a fixação de indenização por danos morais nas hipóteses em que o atraso na entrega do imóvel excede o prazo de tolerância, desde que devidamente fundamentada em circunstâncias que demonstrem o abalo aos direitos da personalidade. No caso dos autos, o Tribunal de origem amparou a condenação justamente em tais peculiaridades — como o tempo de atraso superior a um ano e a gravidade da conduta da construtora —, elementos que não podem ser revistos em sede de recurso especial, sob pena de indevida incursão no acervo fático-probatório. Nesse sentido, cito precedentes:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. DANO MORAL. MULTA CONTRATUAL REVERSA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por empresa incorporadora contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que manteve condenação por atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida "na planta". A sentença de primeiro grau condenou a construtora ao pagamento de multa

contratual reversa, acrescida de juros e correção monetária, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

2. O Tribunal local negou provimento à apelação da ré, fundamentando que o prazo de tolerância não afastaria a mora e que o descumprimento contratual ensejaria a inversão da cláusula penal e a reparação por danos morais. Embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em definir: (i) a correta interpretação e aplicação do artigo 43-A da Lei nº 4.591/64, quanto ao prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão do empreendimento imobiliário; (ii) a incidência do artigo 52 da mesma lei e do artigo 476 do Código Civil, quanto ao direito de retenção até a quitação integral do preço; e (iii) os critérios para inversão da cláusula penal e configuração de danos morais, conforme os Temas 970 e 971 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A cláusula de tolerância de 180 dias para entrega do imóvel, quando expressamente pactuada, não é abusiva, mas sua aplicação exige cumprimento do dever de informação e respeito aos princípios das relações de consumo. O descumprimento desses deveres gera responsabilidade civil.

5. A análise pretendida pela recorrente sobre a cláusula de tolerância demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A inversão da cláusula penal deve observar critérios de razoabilidade e proporcionalidade, conforme os Temas 970 e 971 do STJ, para evitar enriquecimento sem causa do adquirente.

7. O atraso excessivo na entrega do imóvel pode configurar dano moral, conforme jurisprudência do STJ, mas a revisão do valor fixado demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.138.207/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025, grifo meu.)

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. NULIDADE DE INTIMAÇÃO. REQUERIMENTO DE EXCLUSIVIDADE NÃO ATENDIDO. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. ART. 269 E 272, § 5º, DO CPC/2015. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO

ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A inobservância ao pleito de intimação exclusiva formulado pelo advogado da parte, embora constitua, em regra, nulidade do ato processual, pode ser afastada quando não demonstrado o efetivo prejuízo processual, em observância ao princípio da instrumentalidade das formas (Arts. 269, 272, § 5º, 280 e 281 do CPC/2015). No caso, a interposição tempestiva dos recursos subsequentes demonstra a ciência inequívoca e a ausência de prejuízo, convalidando, assim, o ato processual. Ausência de afronta à lei federal.

2. O reconhecimento de danos morais pelo Tribunal estadual, em decorrência de atraso excessivo na entrega de imóvel (superior a 18 meses, além da tolerância), encontra-se fundado nas circunstâncias fáticas do caso concreto, o que impede a reavaliação da moldura fática em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

3. A inadmissão do recurso especial interposto com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. Precedentes.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.880.808/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025, grifo meu.)

Dessa forma, verifica-se que a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, ao reconhecer o dano moral com base no atraso excessivo e nas provas dos autos, não pode ser revista por esta Corte ante o óbice da Súmula n. 7/STJ. Ademais, a convergência do acórdão recorrido com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à possibilidade de indenização em casos de atraso prolongado atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Nesse particular, as conclusões do acórdão recorrido não merecem reforma, ante a incidência dos óbices sumulares arrolados.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial interposto.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, em razão da fixação em patamar máximo na origem.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.083.226 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0229128-2

Número de Origem:

00365775020138250001

201310701386

201310701386201500805881

201310701386201500805881202200833200 201500805881 202200833200 365775020138250001

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A.
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829

MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806

RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242

PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -
SE009609

BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494

RECORRIDO : ESDRAS ALMADA TOSTA FILHO

RECORRIDO : NEWMA CERES BORGES CRUZ TOSTA

ADVOGADA : THAIS PASSOS DE CARVALHO - SE002681

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026