



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2085462 - RN (2023/0244320-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : LUIS CARLOS LIMA DE FARIAS
ADVOGADO : THIAGO CAMARA RODRIGUES - RN008155
RECORRIDO : COSTA DOURADA - PAIVA GOMES BIB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONTRATO. DESCUMPRIMENTO. ENTREGA DO BEM. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante. No caso em apreço, demonstrado o atraso superior a 87 (oitenta e sete) meses para a entrega de imóvel, cabível a condenação ao pagamento de danos morais. Precedentes.

2. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2085462 - RN (2023/0244320-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : LUIS CARLOS LIMA DE FARIAS
ADVOGADO : THIAGO CAMARA RODRIGUES - RN008155
RECORRIDO : COSTA DOURADA - PAIVA GOMES BIB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A
ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONTRATO. DESCUMPRIMENTO. ENTREGA DO BEM. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante. No caso em apreço, demonstrado o atraso superior a 87 (oitenta e sete) meses para a entrega de imóvel, cabível a condenação ao pagamento de danos morais. Precedentes.

2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LUIS CARLOS LIMA DE FARIAS, com arrimo no artigo 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. COMPROVAÇÃO DO ESTADO DE HIPOSSUFICIÊNCIA. DEFERIMENTO DO BENEFÍCIO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SUPERIOR A DOIS ANOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CEF. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PELA PRIVAÇÃO DO USO DO BEM É PRESUMIDO. RESP REPETITIVO 1729593/SP DO STJ (TEMA 996). APELAÇÃO DA CONSTRUTORA PARCIALMENTE PROVIDA.

1 - Apelação interposta pela Construtora em face de sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos condenando as demandadas, solidariamente, ao pagamento de a) indenização por danos morais ao autor, no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); b) indenização por danos materiais, referentes aos alugueis pagos durante os meses de atraso na entrega do imóvel (danos emergentes), desde fevereiro de 2016, quando configurada a mora, devendo tal montante ser apurado quando da liquidação da sentença. Foram condenadas apenas as rés ao pagamento dos honorários advocatícios, pro rata, de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (CPC, art. 85, §2.º).

2 - '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' (STJ, Súmula 481, Corte Especial, j. em 28/06/2012).

3 - A construtora, ora apelante, coligiu aos autos documentos que comprovam a insuficiência de recursos para pagar os encargos processuais (Recibos de Entrega da Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais - DCTF e Recibos de Entrega da Declaração Digital de Serviços - DDS, dando conta que a empresa está sem faturamento desde novembro de 2016 a agosto de 2020), fazendo jus ao benefício da justiça gratuita. A jurisprudência é pacífica no sentido de que o deferimento da aludida benesse não tem efeitos ex tunc, mas somente prospectivos, atingindo unicamente os encargos processuais que vierem a ser fixados após a data do requerimento. Precedente desta Turma: 08076971920194058400, APELAÇÃO CÍVEL, DESEMBARGADOR FEDERAL EDILSON PEREIRA NOBRE JUNIOR, 4ª TURMA, JULGAMENTO: 06/10/2020.

4 - A jurisprudência desta Corte é no sentido de que tanto a CEF quanto a construtora possuem responsabilidade pelo atraso da obra. A primeira pela demora na tomada de providências que lhe incumbiam contratualmente, especificamente quanto à fiscalização da obra, uma vez que atua não como mero agente financiador, mas como agente público promotor de programas sociais de governo para aquisição de moradia a famílias de baixa e baixíssima renda, e a segunda pela conclusão da obra, devendo, assim, responder solidariamente, conforme preceitua o art. 7º do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

5 - Segundo o contrato de financiamento imobiliário, o prazo para concluir a obra seria de no máximo 24 (vinte e quatro) meses, culminando na data fatal de 28.02.2016 para entregar o imóvel, considerando a assinatura do contrato com a CEF em 28.02.2014, mas a entrega não foi realizada até o momento, sendo inconteste o atraso na conclusão da obra.

6 - No tocante aos lucros cessantes, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp Repetitivo 1729593/SP (tema 996), sedimentou a tese de que 'no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma' (REsp 1729593/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 2ª Seção, Julgado em 25/09/2019).

7 - No julgamento do aludido recurso especial firmou-se ainda o entendimento de que '(...) descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade comercial da transação' (EResp n. 1.341.138/SP, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, DJe de 22/5/2018). Ademais, prosseguiu a Corte, 'para efeito de responsabilização por atraso no cumprimento do prazo de entrega do imóvel, é irrelevante se o contrato é regido pelas normas gerais do SFH ou pelas regras próprias do PMCMV, porquanto o descumprimento contratual em discussão, a ensejar o pagamento das perdas e danos, envolve apenas a relação de consumo estabelecida entre a promitente vendedora e o adquirente da unidade autônoma'.

8 - Ratio do aresto que deve ser aplicada ao presente caso sendo devidos alugueis mensais - cujo valor será fixado em liquidação de sentença - a partir da data de configuração da mora (fevereiro de 2016), com termo final na data da disponibilização da posse direta aos adquirentes da unidade autônoma. Nesse sentido, Apelação Cível 08076971920194058400, Desembargador Federal Edilson Pereira Nobre Junior, 4ª Turma, Julgamento em 06/10/2020.

9 - A configuração do dano moral pressupõe a existência de situação anormal, de gravidade evidente, apta a gerar abalo psíquico intenso na vítima. Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar, de forma grave, o que não restou configurado nos autos.

10 - Nas hipóteses de atraso na entrega da obra, como o STJ estabeleceu que a multa contratual pelo atraso deve ser aplicada também em desfavor

da Caixa Econômica e que a parte tem direito aos lucros cessantes equivalentes ao valor locatício do imóvel pelo período do atraso, esvaziou-se qualquer aborrecimento ou transtorno maior que a parte possa ter com a demora injustificada na entrega do bem. Precedente desta Turma no julgamento da apelação nº 0800903-08.2021.4.05.8401, em 29.11.2022.

11 - Apelação da construtora parcialmente provida para conceder-lhe o benefício da justiça gratuita com efeitos ex nunc e excluir sua condenação em danos morais, retirando-se também a condenação por danos morais da CEF nos termos do art. 1.005, parágrafo único, do CPC.

12 - Sem condenação das partes em honorários recursais, a qual só é devida em caso de improvimento do recurso (08073031520144058100, Rel. Des. Federal RUBENS DE MENDONÇA CANUTO, 4ª Turma, Julg.: 06/12/2017” (e-STJ fls. 716/719).

Os embargos de declaração foram acolhidos, com a seguinte ementa (e-STJ fl. 845):

“EMBARGOS DECLARATÓRIOS DA CONSTRUTORA. APELAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES. PRESENÇA DE OMISSÃO: LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA À DATA DE SUA SAÍDA DO CANTEIRO DE OBRAS. ACLARATÓRIOS PROVIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES. PARCIAL PROVIMENTO DA APELAÇÃO DA CONSTRUTORA.

1 - Embargos declaratórios interpostos pela Construtora em face de Acórdão que deu parcial provimento à sua apelação para conceder-lhe o benefício da justiça gratuita, com efeitos ex nunc, e excluir sua condenação em danos morais, estendendo ainda a exclusão da condenação por danos morais à CEF nos termos do art. 1.005, § único, do CPC.

2 - No Acórdão há omissão quanto a alegação da Construtora de que foi retirada do canteiro de obras do empreendimento em junho de 2018, por força de decisão judicial. A CEF ajuizou ação (nº 0805346-44.2017.4.05.8400) requerendo à Construtora que desocupe o canteiro de obras do Residencial Mirante Lima e Silva (objeto destes autos). A ação foi julgada procedente, resultado que foi mantido pelo TRF5, e atualmente aguarda o julgamento de agravo em recurso especial. Há documento nos autos da referida ação, indicando que a construtora realmente se retirou do canteiro de obras em 29/06/18.

3 - Nessas condições, a Construtora só pode ser condenada a pagar lucros cessantes à parte autora até a data em que se retirou do canteiro de obras, isto é, até 29.06.2018, já que, após essa data, além de não ser mais responsável pela obra, estava impossibilitada de adentrar no local da construção. Nesse sentido destaca-se precedente desta Turma: Apelação Cível nº 0810928-56.2020.4.05.8000, Relator Desembargador Federal Rubens de Mendonça Canuto Neto, DJ. 28.10.2022.

4 - Embargos de declaração da Construtora providos com efeitos infringentes para, suprimindo a omissão verificada, dar parcial provimento à sua apelação para, além de conceder-lhe o benefício da justiça gratuita com efeitos ex nunc e excluir sua condenação em danos morais (estendendo ainda tal exclusão à CEF nos termos do art. 1.005, parágrafo único, do CPC), também limitar sua condenação a pagar lucros cessantes à parte autora, solidariamente com a CEF, ao período de 28.02.2016 a 29.06.2018, cabendo apenas a CEF arcar com os lucros cessantes desde 30.06.2018 até a data da entrega do imóvel” (e-STJ fls. 839/846).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 864/884), o recorrente alega divergência jurisprudencial na interpretação dos artigos 186, 927 e 944 do Código Civil, haja vista o afastamento da condenação por danos morais.

Relata um atraso de 87 (oitenta e sete meses) para a entrega do imóvel adquirido, estando a obra inacabada e sem previsão para a sua finalização.

Aponta como paradigmas julgados desta Corte que esposam entendimento no sentido de que a extrapolação exacerbada do prazo previsto contratualmente para a entrega de imóvel suplanta o mero aborrecimento, ensejando a condenação por danos morais.

VOTO

A insurgência merece prosperar.

De fato, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.

Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.180.060/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023; AgInt no AREsp 2.355.686/ES, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.

Entretanto, revelando-se expressivo o atraso, é devida a reparação pelo dano extrapatrimonial.

Nesse sentido, confirmam-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANOS MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Para alterar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem e reconhecer ser a culpa pelo atraso dos autores, bem como cabível a alteração do termo final da obrigação na forma contratada, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas pactuadas e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável na presente instância, diante do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Precedentes.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, '[o] simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial' (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.745.194/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO DEMASIADAMENTE LONGO E INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas o excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial.

Precedentes.

3. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

Agravo improvido." (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.205.837/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DE TERCEIRO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. TERMO FINAL. EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...) 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, '[o] simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial' (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952 /RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

4. Na espécie, caracterizado o atraso excessivo na entrega do bem, é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial." (AgInt no AREsp n. 2.495.844/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA EXPRESSIVO. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. SÚMULA Nº 83/STJ. CORREÇÃO. TAXA SELIC. IMPOSSIBILIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. MODIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que o atraso expressivo na entrega de imóvel objeto do contrato de compromisso de compra e venda enseja danos morais indenizáveis. Precedentes.

(...) 6. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp n. 2.086.777/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 21/6/2024)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E COMPENSATÓRIA POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC/2015. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, OMISSÃO OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA DO VENDEDOR. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E A INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. TEMAS N. 970 E 971 DESTA CORTE SUPERIOR. CABIMENTO. SÚMULA N. 568/STJ. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 568 /STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. NÃO CABIMENTO.

1. Ação indenizatória por danos materiais e compensatória por danos morais.

2. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades, contradições ou erros materiais, deve ser afastada a alegada ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC/2015.

Precedentes.

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

4. A Segunda Seção desta Corte firmou tese no sentido de que 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 [...]' (Tema n. 971/STJ). Precedentes.

5. De outro lado, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, igualmente em sede de recurso repetitivo, firmou entendimento de que a '[...] cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes [...]' (Tema n. 970 /STJ). Precedentes.

6. A jurisprudência desta Corte Superior sobre a questão controvertida é no sentido de que '[...] o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial [...]' (AgInt nos EDcl no AREsp n. 676.952/RJ, Quarta Turma, DJe de 3/4/2023).

Precedentes.

7. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

8. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido, com aplicação de multa, nos termos do artigo 1.021, § 4º, do CPC/2015." (AgInt no AREsp n. 2.345.245/RJ, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA SUPERIOR A 4 (QUATRO) ANOS. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 2. MULTAS PREVISTAS NOS ARTS. 1.021 § 4º, E 1.026, § 2º, DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE. 3. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A Corte de origem concluiu que não seria hipótese de mero dissabor ou simples descumprimento contratual, mas sim ato ilícito causador de danos morais, em razão do atraso excessivo (mais de 4 anos) na entrega do imóvel.

2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

3. É descabida a pretensão da parte agravada de aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, na hipótese, porquanto inexistente o caráter protelatório apontado.

4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp n. 2.285.750 /MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade. 2. 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 podem configurar a lesão extrapatrimonial. 3. Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp n. 941.250 /RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/3/2019, DJe de 29/3/2019)

No caso em exame, a Corte estadual consignou que *"o prazo para a entrega da obra era de no máximo 24 meses, isto é, teria até 28.02.2016 para entregar o imóvel, considerando a assinatura do contrato com a CEF em 28.02.2014, mas a entrega não foi realizada até o momento"* (e-STJ fl. 715).

Nessas circunstâncias, está patente a ocorrência de atraso excessivo, ultrapassando o mero dissabor e gerando dano moral indenizável, tal como preleciona a jurisprudência desta Corte Superior.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para restabelecer o capítulo da sentença de primeiro grau de jurisdição que condenou a parte ora recorrente ao pagamento de indenização por danos morais.

Deve ser observado, entretanto, o limite fixado pelo acórdão estadual para a responsabilidade solidária da construtora Costa Dourada Empreendimentos Imobiliários, restrita ao período de 28.02.2016 a 29.06.2018, data em que foi retirada do canteiro de obras.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem em desfavor do ora recorrente.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.085.462 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0244320-0

Número de Origem:

08072993820204058400 8072993820204058400

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIS CARLOS LIMA DE FARIAS

ADVOGADO : THIAGO CAMARA RODRIGUES - RN008155

RECORRIDO : COSTA DOURADA - PAIVA GOMES BIB EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

RECORRIDO : PAIVA GOMES & COMPANHIA S/A

ADVOGADOS : THIAGO JOSÉ DE ARAÚJO PROCÓPIO - RN011126
LUNA ARAÚJO DE CARVALHO - RN017099

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA - PE016983

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HABITAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025