



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2085456 - MT(2023/0244585-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : AGUINALDO DOS REIS FELIPE
ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652
RECORRIDO : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
LEONARDO HENRIQUE CORTAZZO - SP326260

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E DANO MORAL. ATRASO EXCESSIVO COMO SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE SUPERA MERO DISSABOR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a improcedência do pedido de indenização por danos morais e reconheceu sucumbência recíproca.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão de contrato c/c devolução de quantia paga, tutela de urgência antecipada e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de empreendimento.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e condenou à restituição de R\$ 8.903,71, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção pelo INPC desde cada desembolso, reconhecendo sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem manteve a improcedência do dano moral, desproveu a apelação do autor, reconheceu sucumbência recíproca e majorou honorários em 5%, com exigibilidade suspensa pela gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por violação ao art. 1.022, II, do CPC; e (ii) saber se o atraso excessivo na entrega do imóvel enseja indenização por dano moral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem apreciou de forma clara, objetiva e fundamentada as questões postas, não havendo vício apto a nulificar o acórdão (art. 1.022, II, do CPC).

7. O atraso superior a três anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento e configura situação excepcional que autoriza a indenização por dano moral, conforme orientação desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: “1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional na hipótese de o Tribunal recorrido analisar as questões suscitadas no recurso. 2. O atraso excessivo na entrega de imóvel, superior a três anos, caracteriza situação excepcional que extrapola o mero inadimplemento contratual e enseja compensação por dano moral”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022, II; CC, arts. 389, parágrafo único, 406, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 568; STJ, Súmulas n. 7, 83, 362; STJ, REsp n. 2.218.983/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.356.797/BA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2085456 - MT(2023/0244585-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **AGUINALDO DOS REIS FELIPE**
ADVOGADO : **EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652**
RECORRIDO : **KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059**
: **WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927**
: **LEONARDO HENRIQUE CORTAZZO - SP326260**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E DANO MORAL. ATRASO EXCESSIVO COMO SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE SUPERA MERO DISSABOR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a improcedência do pedido de indenização por danos morais e reconheceu sucumbência recíproca.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão de contrato c/c devolução de quantia paga, tutela de urgência antecipada e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega de empreendimento.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e condenou à restituição de R\$ 8.903,71, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção pelo INPC desde cada desembolso, reconhecendo sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem manteve a improcedência do dano moral, desproveu a apelação do autor, reconheceu sucumbência recíproca e majorou honorários em 5%, com exigibilidade suspensa pela gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por violação ao art. 1.022, II, do CPC; e (ii) saber se o atraso excessivo na entrega do imóvel enseja indenização por dano moral.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem apreciou de forma clara, objetiva e fundamentada as questões postas, não havendo vício apto a nulificar o acórdão (art. 1.022, II, do CPC).

7. O atraso superior a três anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento e configura situação excepcional que autoriza a indenização por dano moral, conforme orientação desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: “1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional na hipótese de o Tribunal recorrido analisar as questões suscitadas no recurso. 2. O atraso excessivo na entrega de imóvel, superior a três anos, caracteriza situação excepcional que extrapola o mero inadimplemento contratual e enseja compensação por dano moral”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022, II; CC, arts. 389, parágrafo único, 406, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 568; STJ, Súmulas n. 7, 83, 362; STJ, REsp n. 2.218.983/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.356.797/BA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AGUINALDO DOS REIS FELIPE com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em apelação cível nos autos de ação de rescisão de contrato c/c devolução de quantia paga, tutela de urgência antecipada em caráter liminar e indenização por danos morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 330-331):

APELAÇÕES – RESCISÃO DE CONTRATO COM DANO MORAL – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – CULPA DA VENDEDORA – DANO MORAL – NÃO OCORRÊNCIA – AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO QUE OFENDA A DIGNIDADE OU A HONRA – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - CARACTERIZADA – RECURSO DESPROVIDO.

1- O mero descumprimento contratual não dá ensejo à compensação moral, já que não evidente a situação vexatória, humilhante ou abalo no psicológico.

2- A distribuição dos ônus sucumbenciais está relacionada com a quantidade de pedidos requeridos na demanda e o decaimento proporcional das partes em relação a cada pleito. O acolhimento de apenas um dos pedidos dentre dois realizados implica sucumbência recíproca (STJ REsp XXXXX/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, J. 21/03/2017, DJe 24/03/2017).

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 366):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – AUSÊNCIA DE VÍCIOS – EMBARGOS REJEITADOS.

Na decisão embargada não há vícios do art. 1022 do CPC/2015 e, conforme entendimento assente do Superior Tribunal de Justiça, os embargos de declaração só se revestem de efeito infringente quando existir, de fato, omissão, obscuridade, contradição ou erro material na decisão embargada, de maneira que a correção desses vícios implique, como consequência, na modificação do julgamento, o que não configura no caso em questão, tendo em vista que a intenção da parte embargante é de revisar os autos, pois a decisão lhe foi desfavorável, o que não deve prosperar.

No recurso especial, o recorrente aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, III, § 1º, *caput*, IV, VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar questões fáticas e jurídicas relevantes (lapso do atraso e fundamentação quanto à legislação aplicável), configurando decisão carente de fundamentação;

b) 186, c/c 927, do Código Civil, pois o atraso longo na entrega do lote configuraria ato ilícito e dever de indenizar, inclusive em regime de responsabilidade objetiva, e, ao final, pleiteia o reconhecimento dos danos morais.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça quanto ao cabimento de danos morais em atraso excessivo na entrega de imóvel, ao invocar precedentes que reconhecem a indenização quando o atraso supera o mero inadimplemento contratual (AgInt no REsp n. 1.949.046/RJ e AgInt no AREsp n. 2.003.228/RJ).

Requer o provimento do recurso para que se casse os acórdãos da apelação e dos embargos de declaração, com determinação de que o Tribunal de origem aprecie as teses sobre o lapso do atraso e a aplicação dos arts. 186 e 927 do Código Civil; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça o

prequestionamento ficto e, subsidiariamente, se reforme o acórdão recorrido para condenar a recorrida ao pagamento de danos morais e majorar os honorários sucumbenciais.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso pretende reexame de provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ; sustenta a inexistência de dano moral por se tratar de mero inadimplemento contratual, alegando, ainda, que não se comprovou aquisição para moradia e que eventual prejuízo é apenas material; ao final, requer o não conhecimento ou o desprovimento do recurso.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato c/c devolução de quantia paga, tutela de urgência antecipada em caráter liminar e indenização por danos morais em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato por culpa da loteadora, a devolução dos valores pagos em parcela única, a atualização monetária, a multa contratual pelo atraso do empreendimento e a indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato, condenar a requerida a restituir R\$ 8.903,71, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção pelo INPC desde cada desembolso e fixar sucumbência recíproca com despesas e honorários em 10% do valor da condenação, rateados em 50% para cada parte, observada a gratuidade de justiça da autora.

A Corte estadual manteve a conclusão de improcedência do pedido de danos morais, desproveu a apelação do autor e reconheceu a sucumbência recíproca, majorando os honorários em 5% em favor da requerida, com exigibilidade suspensa pela gratuidade de justiça.

II - Negativa de prestação jurisdicional

De início, afasta-se a alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

A respeito da alegada omissão na análise do pedido de dano moral pelo atraso na entrega da obra, o Tribunal de origem se manifestou no seguinte sentido (fl. 369):

Fotos colacionadas com a inicial dão conta da ausência de benfeitorias no imóvel e publicações em redes sociais prometendo a entrega do bem em setembro de 2018 (id. 156060320). Se até setembro de 2018 as obras estavam inacabadas e a promessa foi de entrega 03 (três) anos antes, em 06/09/2016, fatalmente ocorreu o inadimplemento por parte da construtora.

Na inicial, a parte autora aduz que a demora na entrega do empreendimento de maneira injustificada causou natureza de ordem moral, isto porque, veio à frustrar sobremaneira os negócios da mesma.

Sendo a repercussão econômica, a restituição do montante referente a eventual dano material é que é devida, mas nada ligado a moral.

Conforme entendimento desta Câmara, “O atraso na entrega da obra, por si só, não importa em dano moral indenizável, de modo que, se não houver comprovação de que, do inadimplemento contratual pela construtora, decorreu para o comprador alguma situação constrangedora, humilhante e moralmente lesiva, que repercute diretamente na esfera de dignidade da vítima, não é cabível indenização por dano moral só por conta do inadimplemento.” (N. U 1008463-92.2018.8.11.0003, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, JOAO FERREIRA FILHO, Primeira Câmara de Direito Privado, Julgado em 09/08/2022, Publicado no DJE 17/08/2022).

O mero descumprimento contratual não dá ensejo à compensação, já que não evidente a situação vexatória, humilhante ou abalo no psicológico, aliado ao fato de que a parte autora já tinha conhecimento de que a obra estava atrasada quando firmou o contrato de compra e venda, como ela mesmo afirmou na inicial:

“[...] o imóvel em questão foi comercializado pela REQUERIDA em fase de construção, cujo início havia se dado em 06/09/2014 e deveria ser entregue em 06/09/2016, conforme amplamente veiculado pela REQUERIDA nas mídias sociais e preconizado de forma genérica na minuta contratual (...). Todavia, o prazo em questão foi dilatado pela REQUERIDA, que passou a sustentar via de seus prepostos, que o empreendimento seria concluído até SETEMBRO/2018, dois meses após o fechamento do contrato [...]”. (id. 156060321 – pg 4).

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III - Dano moral pelo atraso da obra

No caso, o Tribunal *a quo* não reconheceu como excessiva a demora de mais de 3 anos para a entrega do imóvel, afastando o pleito de condenação ao pagamento do dano moral.

Destaco, o trecho do acórdão do recurso de apelação recorrido (fl. 369):

Fotos colacionadas com a inicial dão conta da ausência de benfeitorias no imóvel e publicações em redes sociais prometendo a entrega do bem em setembro de 2018 (id. 156060320). Se até setembro de 2018 as obras estavam inacabadas e a promessa foi de entrega 03 (três) anos antes, em 06/09/2016, fatalmente ocorreu o inadimplemento por parte da construtora.

Nesse contexto, a análise do trecho transcrito revela violação aos dispositivos legais mencionados, porquanto o acórdão estadual está em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, que reconhece que o atraso excessivo na entrega de um imóvel pode ser motivo para indenização por danos morais.

Nesse sentido, veja-se os julgados recentes:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO EXCESSIVO

NA ENTREGA DA OBRA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ENSEJA CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. SÚMULA N. 568 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Em regra, o mero descumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não enseja reparação por dano moral, sendo admissível a fixação de indenização a esse título apenas quando o atraso na entrega da obra ultrapassar o limite do mero dissabor, ou seja, quando ocorrer situação excepcional que configure o abalo imaterial, a qual se faz presente no caso, tendo em vista o excessivo inadimplemento ao longo de dois anos. Precedentes.

Aplicação da Súmula n. 568 do STJ.

2. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.218.983/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. ENTREGA DE OBRA. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A ausência de enfrentamento da matéria pelo tribunal de origem impede o acesso do recurso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito do prequestionamento.

2. O mero inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável.

Nada obstante, se se trata de longo período de atraso, como no caso de mais de dois anos, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

3. Agravo interno provido em parte para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.356.797/BA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe parcial provimento para condenar o recorrido ao pagamento de indenização por dano moral ao autor no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos monetariamente a partir da data deste julgamento (Súmula n. 362 do STJ), com juros de mora desde a citação, nos termos dos arts. 389, parágrafo único, e 406, §1º, do CC.**

Invertidos os ônus sucumbenciais, ressalvada, desde já, eventual concessão de gratuidade de justiça (art. 98, § 3º, do CPC)

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.085.456 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0244585-1

Número de Origem:
10168860720198110003

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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 : AGUINALDO DOS REIS FELIPE

ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652

RECORRIDO : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

LEONARDO HENRIQUE CORTAZZO - SP326260

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026