



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2103849 - SE (2023/0380496-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
RECORRENTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.
RECORRENTE : GIPSITA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADA : ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484
RECORRIDO : CHRISTIANE COSTA CARDOSO
ADVOGADO : JOSÉ BATISTA DOS SANTOS JÚNIOR - SE003063

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO.

1. A condenação por danos morais *in re ipsa*, apenas pelo atraso na entrega do imóvel, sem demonstração de consequências fáticas capazes de acarretar dor e sofrimento indenizável, não se sustenta.
2. Entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal Superior.
3. Recurso especial provido.

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 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 09 de abril de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2103849 - SE (2023/0380496-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
RECORRENTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.
RECORRENTE : GIPSITA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADA : ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484
RECORRIDO : CHRISTIANE COSTA CARDOSO
ADVOGADO : JOSÉ BATISTA DOS SANTOS JÚNIOR - SE003063

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO.

1. A condenação por danos morais *in re ipsa*, apenas pelo atraso na entrega do imóvel, sem demonstração de consequências fáticas capazes de acarretar dor e sofrimento indenizável, não se sustenta.
2. Entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal Superior.
3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por COSIL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e GIPSITA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, de cuja ementa, no que interessa, colhe-se o seguinte (fls. 352-353):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - (...) VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE TOLERÂNCIA - CENTO E OITENTA DIAS - OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR EIS QUE A CONSTRUTORA ATRASOU A ENTREGA DA OBRA - CONCLUSÃO DA OBRA PREVISTA PARA JUNHO DE 2013 - TOLERÂNCIA MÁXIMA: DEZEMBRO DE 2013 - CARACTERIZAÇÃO DA MORA, POIS A AUTORA SÓ RECEBEU O IMÓVEL EM 29/07/2014 CONFORME TERMO DE RECEBIMENTO ÀS FLS. 171

(...)

- O atraso injustificado na entrega de imóvel que, muito mais do que meros aborrecimentos decorrentes do inadimplemento contratual, acarretou ao promitente comprador desmedidas aflições e angústias, a frustrar todas as suas expectativas depositadas quando da aquisição do bem.

(...)

- Recurso da Cosil conhecido e improvido e Recuso da autora conhecido e parcialmente provido para fixar os danos morais.

Não se conforma a parte recorrente com a condenação em danos morais, alegando que o mero atraso na entrega, por si só, não é motivo para a indenização, no caso concreto fixada em R\$ 4.000,00.

Suscita divergência com julgados desta Corte.

Sem contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

Colhe-se do acórdão recorrido (fl. 357):

DOS DANOS MORAIS

Reconhecida a validade da cláusula que estabelece o prazo de tolerância, infere-se que o prazo final e aceitável para entrega do imóvel seria dezembro de 2013. Anote-se que a construtora, mesmo fazendo uso da dilação do prazo, atrasou a entrega do empreendimento.

Com efeito, houve atraso na entrega do imóvel, a caracterizar descumprimento contratual. Nesse ponto, é que reside o ato ilícito praticado pela construtora demandada.

Verifica-se que a demora existente na entrega do empreendimento, após o transcurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, não encontra respaldo contratual ou legal. Deste modo, a construtora acionada extrapolou os limites do prazo de tolerância.

Neste diapasão, por não concluir a obra e efetivar a entrega do apartamento, no tempo elencado no contrato, infere-se que a construtora requerida se encontrou em mora, ensejando, com essa conduta, o dano passível de indenização.

Portanto, merece reforma a sentença de primeiro grau neste ponto, a fim de reconhecer o dano passível de indenização.

Consoante se depreende, limitou-se o Tribunal de origem a dizer que foi extrapolado o prazo de entrega do imóvel, inclusive os 180 dias que são de praxe em contratos deste jaez, sem, contudo, indicar, especificamente, fatos extraordinários que possam fundamentar a ocorrência de abalo psicológico, em ordem a autorizar a condenação por danos morais.

A rigor, do modo como fixados pela instância de origem, os danos morais estão sendo deferidos apenas e tão somente pela constatação do atraso, puro e simples, como se fossem *in re ipsa*, o que vai de encontro ao entendimento jurisprudencial desta Corte, conforme as ementas a seguir:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRÉ-QUESTIONAMENTO FICTO. OMISSÃO. AUSÊNCIA. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

2. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial.

3. Agravo interno no recurso especial desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.719.311/SP, relatora **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 22/5/2018, DJe de 28/5/2018)

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)

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)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. VIOLAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

Precedentes.

2. No caso, o Tribunal de origem, condenando as empresas agravadas ao pagamento de danos morais in re ipsa, com base no transcurso do prazo de conclusão do empreendimento imobiliário, dissentiu da jurisprudência do STJ. Desse modo, era de rigor a reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar os danos morais.

3. O afastamento da mencionada verba indenizatória não afrontou a Súmula n. 7/STJ, pois "a reavaliação jurídica dos fatos não implica a incidência do óbice da Súmula 7 do STJ, quando a análise do recurso especial é baseada nas premissas estabelecidas pelas instâncias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.810.826/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/5/2020, DJe de 28/5/2020), como no caso presente.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

5. No caso concreto, para averiguar, em recurso especial, a existência de dano moral por atraso na entrega da obra, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.038.720/RJ, relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022)**

A condenação por danos morais, na hipótese vertente, portanto, não se sustenta.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.103.849 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0380496-8

Número de Origem:

00284586620148250001 201411501053 201411501053201500708113
201411501053201500708113202200713505
201411501053201500708113202200713505202200721235 201500708113 202200713505
202200721235 284586620148250001

Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025

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 : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

RECORRENTE : COSIL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES S.A.

RECORRENTE : GIPSITA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

ADVOGADA : ANDREA SOBRAL VILANOVA DE CARVALHO - SE002484

RECORRIDO : CHRISTIANE COSTA CARDOSO

ADVOGADO : JOSÉ BATISTA DOS SANTOS JÚNIOR - SE003063

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 07 de abril de 2025