



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2485992 - RJ (2023/0384167-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GAFISA SPE-50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA RIBEIRO MARQUES
AGRAVADO : JOSE ANTONIO DA GAMA LOBO D EÇA DE OLIVEIRA
AGRAVADO : CARMELINA MAURO DA GAMA LOBO D ECA
AGRAVADO : RICARDO DE SOUZA PINTO
AGRAVADO : FERNANDA CODECEIRA GONCALVES PINTO
AGRAVADO : KATIA DA COSTA ROCHA
AGRAVADO : CARLOS FREDERICO VALPORTO DE SA
AGRAVADO : ANDREA DE CASTRO SALDANHA VALPORTO DE SÁ
ADVOGADOS : JOÃO AUGUSTO DE SOUZA DIAS BORGONOVÍ - RJ143964
LEONARDO CARVALHO DA SILVA - RJ147547

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RELAÇÃO DE CONSUMO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu que os vícios construtivos na garagem, em desacordo com o projeto inicial e a legislação municipal, configuraram situação que ultrapassou o mero inadimplemento contratual, causando aflição e transtornos aos consumidores, aptos a ensejar dano moral.

2. A revisão do valor fixado a título de danos morais somente é admitida em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto, considerando as peculiaridades do caso e os parâmetros adotados por esta Corte.

3. Os juros de mora, em casos de responsabilidade contratual, incidem a partir da citação, conforme entendimento consolidado no artigo 405 do Código Civil e na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

4. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2485992 - RJ (2023/0384167-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GAFISA SPE-50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA RIBEIRO MARQUES
AGRAVADO : JOSE ANTONIO DA GAMA LOBO D EÇA DE OLIVEIRA
AGRAVADO : CARMELINA MAURO DA GAMA LOBO D ECA
AGRAVADO : RICARDO DE SOUZA PINTO
AGRAVADO : FERNANDA CODECEIRA GONCALVES PINTO
AGRAVADO : KATIA DA COSTA ROCHA
AGRAVADO : CARLOS FREDERICO VALPORTO DE SA
AGRAVADO : ANDREA DE CASTRO SALDANHA VALPORTO DE SÁ
ADVOGADOS : JOÃO AUGUSTO DE SOUZA DIAS BORGONOVÍ - RJ143964
LEONARDO CARVALHO DA SILVA - RJ147547

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RELAÇÃO DE CONSUMO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu que os vícios construtivos na garagem, em desacordo com o projeto inicial e a legislação municipal, configuraram situação que ultrapassou o mero inadimplemento contratual, causando aflição e transtornos aos consumidores, aptos a ensejar dano moral.
2. A revisão do valor fixado a título de danos morais somente é admitida em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica no caso concreto, considerando as peculiaridades do caso e os parâmetros adotados por esta Corte.
3. Os juros de mora, em casos de responsabilidade contratual, incidem a partir da citação, conforme entendimento consolidado no artigo 405 do Código Civil e na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

4. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GAFISA S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fl. 501):

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. CONSUMIDOR. SUPRESSÃO DE VAGAS DE GARAGEM EM RELAÇÃO AO PROJETO INICIAL, NO EMPREENDIMENTO ESPACIO LAGUNA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS DEDUZIDOS NA INICIAL. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES. RESPONSABILIDADE OBJETIVA FUNDADA NA TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. ARTS. 12 E 14, AMBOS DO CDC. É INCONTROVERSO QUE O EMPREENDIMENTO OBJETO DO INSTRUMENTO CONTRATUAL ENTABULADO ENTRE AS PARTES NÃO ATENDEU AO PROJETO INICIAL, VISTO QUE NECESSÁRIA INTERVENÇÃO POSTERIOR PARA AMPLIAÇÃO DO NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM. CONSTATAÇÃO POR MEIO DE PROVA PERICIAL DE QUE INÚMERAS VAGAS DE GARAGEM NÃO ATENDEM ÀS DIMENSÕES MÍNIMAS EXIGIDAS PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 10.426/91, ESTANDO COM ALTURAS ABAIXO DA EXIGIDA. ERRO DE EXECUÇÃO DO PROJETO. EVIDENTE DEFEITO NA CONSTRUÇÃO. DANOS MATERIAIS NÃO COMPROVADOS. DANOS MORAIS EVIDENCIADOS E ARBITRADOS EM R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS) PARA CADA AUTOR, CORRIGIDOS MONETARIAMENTE DO JULGADO E JUROS DE MORA DA CITAÇÃO À VISTA DA RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA ENTRE AS PARTES. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (fls. 563-566).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, pois não haveria dano moral decorrente de mero inadimplemento contratual e, subsidiariamente, o valor fixado teria sido excessivo, impondo redução equitativa por desproporção entre a culpa e o alegado dano.

(ii) art. 884 do Código Civil, pois a condenação por dano moral, sem prova de efetivo abalo, teria gerado enriquecimento sem causa dos recorridos, devendo ser afastada ou adequada.

(iii) art. 407 do Código Civil, pois os juros de mora sobre a indenização por danos morais deveriam incidir apenas a partir do trânsito em julgado, e não desde a citação, por se tratar de obrigação ilíquida até o arbitramento judicial.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 660-675).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório. Decido.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, os autores alegam que a ré teria modificado unilateralmente o projeto inicial do condomínio Espacio Laguna, suprimindo 5 vagas cobertas, inviabilizando o uso de outras 50 e comprometendo 78 vagas por ausência de área de manobra ou altura inferior ao mínimo exigido pelo Decreto Municipal 10.426/1991 (itens 2.3.8.1 e 2.3.8.2), o que configuraria enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) e relação de consumo. Propõem ação de obrigação de fazer c/c indenizatória, com tutela antecipada para impedir a alienação de unidades remanescentes, requerendo que a ré apresente e execute alternativa técnica para garantir 208 vagas cobertas em condições de uso, ou, na impossibilidade, que repare perdas e danos materiais e morais, além da inversão do ônus da prova (art. 6, VIII, do Código de Defesa do Consumidor).

A sentença julga improcedentes os pedidos, por entender que os problemas de garagem teriam sido sanados antes e durante o processo, que o total de vagas alcança 208, que eventuais alturas menores permaneceriam dentro de margem de tolerância, inexistindo obstáculos ao estacionamento de automóveis de passeio, danos materiais ou morais, e enriquecimento sem causa, considerando possível e autorizada a alteração do projeto; condena os autores em despesas processuais e honorários de R\$ 5.000,00 (e-STJ, fls. 388-389).

No acórdão, a Décima Primeira Câmara Cível reforma parcialmente a sentença, reconhece a relação consumerista e a responsabilidade objetiva (arts. 12 e 14 do Código de Defesa do Consumidor), aponta prova pericial de que inúmeras vagas não atendem às dimensões mínimas e à altura exigida pelo Decreto Municipal 10.426/1991, caracteriza erro de execução e defeito na construção, afasta danos materiais por falta de comprovação e fixa danos morais em R\$ 15.000,00 para cada autor, com correção monetária do julgamento e juros de mora a partir da citação, além de sucumbência recíproca e honorários de 10% sobre a condenação em favor dos patronos dos autores e 10% sobre o valor da causa atualizado (e-STJ, fls. 501-505).

Da admissibilidade do agravo em recurso especial.

O agravo foi interposto de forma tempestiva e impugna especificamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial na origem. A decisão agravada (e-STJ, fls. 688-691) assentou a inadmissibilidade do recurso com base na aplicação das Súmulas 5 e 7 desta Corte, ao argumento de que a pretensão da recorrente demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais. Por sua vez, a parte agravante, em suas razões (e-STJ, fls. 705-713), defende que a controvérsia não se restringe à análise fática, mas à correta qualificação jurídica dos fatos e à violação de dispositivos de lei federal, rebatendo, assim, os óbices sumulares aplicados.

Desse modo, tendo sido devidamente combatidos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, não incide o óbice da Súmula 182 do STJ, o que autoriza o conhecimento do agravo e o consequente exame dos pressupostos de admissibilidade do recurso especial.

Da admissibilidade do recurso especial.

O recurso especial preenche os requisitos de admissibilidade, notadamente o do prequestionamento. Conforme se depreende dos autos, as matérias relativas à existência do dano moral, sua quantificação, a alegação de enriquecimento sem causa e o termo inicial dos juros de mora foram objeto de deliberação pelo Tribunal de origem, configurando o prequestionamento implícito, o qual é admitido por esta Corte. Assim, passo à análise das teses recursais.

Do mérito do recurso especial.

1. Da violação aos artigos 186, 927 e 944 do Código Civil – Dano moral e *quantum indenizatório*.

A recorrente sustenta, em primeiro lugar, a inexistência de dano moral, argumentando que a situação descrita nos autos se enquadraria como mero inadimplemento contratual, insuscetível de gerar abalo moral indenizável. Subsidiariamente, pleiteia a redução do valor fixado a título de indenização, por considerá-lo excessivo.

A Corte de origem, ao analisar a controvérsia, fundamentou a condenação por danos morais não apenas no descumprimento do contrato, mas nas particularidades do caso concreto que, segundo o Colegiado, ultrapassaram o mero dissabor. Consta do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 504):

"De outra banda, os danos morais estão evidenciados em razão da aflição e transtornos experimentados pelos Autores, ora Apelantes, ao receberam suas unidades imobiliárias em desconformidade com o que lhes havia sido oferecido no momento da aquisição, mas também com a legislação municipal e ainda durante as intervenções que foram necessárias para retificar os erros cometidos. Tal ilícito refoge àquele normalmente suportado pelo homem médio e merece ressarcimento consoante regramento insculpido no art. 5º, inc. X, da CF."

Ademais, o Tribunal *a quo* valorou o tempo despendido pelos consumidores na tentativa de solucionar o problema, mencionando a "*missão subjacente dos fornecedores*" e a privação de "*tempo relevante que poderia ter sido empregado no exercício de atividades que melhor lhes aprouvesse*" (e-STJ, fl. 505), inferindo a ocorrência de sofrimento psíquico que molesta direitos da personalidade.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, de fato, orienta-se no sentido de que o simples inadimplemento contratual, por si só, não é capaz de gerar dano moral. Contudo, essa regra pode ser excepcionada quando as circunstâncias do caso concreto demonstram que a conduta do ofensor extrapolou o mero aborrecimento, causando angústia, frustração e transtornos anormais à parte lesada.

A propósito:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE VÍCIOS CONTRUTIVOS. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA SUSPENSÃO DO PROCESSO EM VIRTUDE DA AFETAÇÃO DO TEMA N. 1.198 DO STJ. DESCABIMENTO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIZAÇÃO DA CONSTRUTORA PELOS DANOS APRESENTADOS NO IMÓVEL. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO

EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. QUESTÕES SOLUCIONADAS A PARTIR DAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O Tema n. 1.198 trata da possibilidade de o juiz, vislumbrando a ocorrência de litigância predatória, exigir que a parte autora emende a petição inicial com documentos mínimos que sustentem suas pretensões. No caso, o Tribunal estadual concluiu que a petição inicial cumpre integralmente os requisitos legais, apresentando de forma clara a causa de pedir e os pedidos, além de especificar os vícios construtivos no imóvel, evidenciando a consistência das alegações e o cumprimento dos pressupostos legais para apreciação do mérito, não sendo aplicável a mencionada tese, portanto, à hipótese.

2. Inexistem os vícios elencados nos arts. 489 e 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já foi analisada. 3. Revisar a conclusão do acórdão recorrido, no sentido da presença dos requisitos ensejadores da responsabilidade da construtora pela reparação dos danos sofridos pela consumidora, exigiria o reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. No caso, a fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade da promitente-compradora, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

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

(AREsp n. 2.945.823/MS, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. 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. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.357.325/RN, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024, g.n.)

No caso em tela, o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, concluiu que a entrega de um imóvel com vícios construtivos significativos na garagem, em desacordo com o projeto ofertado e com a legislação municipal aplicável, configurou situação que superou o simples descumprimento de uma obrigação contratual.

Com efeito, a constatação pericial de que "*inúmeras vagas de garagem não atendem às dimensões mínimas exigidas pelo Decreto Municipal nº 10.426/91, estando com alturas abaixo da exigida*" (e-STJ, fl. 501) confere gravidade à falha da construtora. Rever a conclusão de que tais fatos geraram "*aflição e transtornos*" aptos a configurar o dano moral implicaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ. A questão não se resume a uma reavaliação jurídica, mas a uma nova apreciação da intensidade do abalo sofrido pelos recorridos, o que é vedado nesta instância especial.

Quanto ao valor da indenização, a recorrente alega violação ao art. 944 do Código Civil, sustentando a desproporcionalidade do montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada autor. A intervenção desta Corte para revisar o *quantum* indenizatório é excepcional e somente se justifica quando o valor arbitrado nas instâncias ordinárias se mostra irrisório ou exorbitante, a ponto de vulnerar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. PROTESTO INDEVIDO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DANO MORAL IN RE IPSA. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. REVISÃO. EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. NÃO CABIMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. BASES FÁTICAS DISTINTAS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O termo inicial do prazo prescricional da pretensão indenizatória é a data da ciência inequívoca dos efeitos da lesão sofrida. "Não basta o efetivo conhecimento da lesão a direito ou a interesse, pois é igualmente necessária a ausência de qualquer condição que impeça o pleno exercício da pretensão. Precedentes desta Corte. Sendo assim, a pendência do julgamento de ação declaração em que se discute a ilegalidade da conduta constitui empecilho ao início da fluência da prescrição da pretensão indenizatória amparada nesse ato" (REsp n. 1.494.482/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 18/12/2020).

2. Nos casos de protesto indevido de título e de inscrição indevida em cadastro de proteção ao crédito, o dano moral é considerado in re ipsa.

3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

4. A revisão pelo STJ da indenização arbitrada a título de danos morais exige que o valor tenha sido irrisório ou exorbitante, fora dos padrões de razoabilidade. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial.

5. Não se conhece da divergência jurisprudencial quando os julgados dissidentes tratam de situações fáticas diversas.

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.801.059/RJ, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. CABIMENTO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM ADEQUADO. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O DESEMBOLSO. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTOS INATACADOS. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. Em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente-vendedor, deve haver a restituição imediata e integral das parcelas pagas.

3. 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 lesão extrapatrimonial, como reconhecido pela Corte de origem.

4. Quanto ao valor da indenização, o Superior Tribunal de Justiça firmou orientação de que somente é admissível o exame do valor fixado a título de danos morais em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a índole irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, o que, no entanto, não ocorreu no caso em exame.

5. A Corte Estadual fixou a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído, e o momento dos respectivos desembolsos como termo inicial da correção monetária das parcelas pagas, alinhando-se ao entendimento desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ.

6. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

7. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

8. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

*(AgInt no AREsp n. 1.698.841/MS, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 22/3/2021, g.n.)*

No presente caso, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), fixado individualmente, não se afigura manifestamente excessivo. O Tribunal de origem justificou o arbitramento considerando as peculiaridades do caso, a capacidade econômica da ofensora (empresa de grande porte no ramo da construção civil), a condição social dos ofendidos e o caráter punitivo-pedagógico da medida. A quantia está em consonância com os parâmetros adotados por esta Corte em casos análogos de falha na prestação de serviços no mercado imobiliário que geram transtornos significativos aos consumidores. Portanto, a modificação do valor arbitrado também encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

2. Da violação ao artigo 884 do Código Civil – Enriquecimento sem causa.

A recorrente aduz que a condenação em danos morais, sem a efetiva comprovação de abalo, configura enriquecimento sem causa dos recorridos. Essa tese, contudo, mostra-se intrinsecamente ligada à questão da existência do próprio dano moral. Uma vez reconhecida a ocorrência do dano moral e arbitrada a indenização em valor considerado razoável e proporcional, como no caso dos autos, a verba indenizatória cumpre sua função compensatória e punitiva, não se podendo falar em enriquecimento ilícito.

Aliás, o acórdão recorrido, ao afastar os danos materiais, já consignou que não houve comprovação de "*enriquecimento sem causa da Ré, ora Apelada*" (e-STJ, fl. 504) sob a perspectiva patrimonial, e a condenação moral, por sua natureza extrapatrimonial, visa justamente reparar o abalo psíquico reconhecido. Perquirir se ensejou ou não o aludido enriquecimento sem causa, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. BASE DE CÁLCULO. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. RAZOABILIDADE DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

2. No caso, o acolhimento da tese recursal de que o aluguel fixado em 0,5% sobre o valor do imóvel seria desarrazoado, e ensejaria o enriquecimento sem causa da parte recorrida, encontra óbice na Súmula n.º 7 do STJ.

3. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorre na hipótese.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 2.015.049/PA, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023, g.n.)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. OMISSÃO E OBSCURIDADE INEXISTENTES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PLEITO DE AFASTAMENTO DA REPARAÇÃO EM DANOS MATERIAIS. NECESSIDADE DE REVISÃO DOS FATOS DA CAUSA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DESTA CORTE. DANO MORAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA N.º 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado n.º 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na

forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. Inexiste violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, sendo desnecessário rebater uma a uma as razões suscitadas pelas partes. Alegada omissão e negativa de prestação jurisdicional que ora se afasta.

3. O Tribunal local, analisando o contrato de compra e venda do imóvel, bem como o conjunto fático-probatório dos autos, concluiu pela legitimidade passiva de JOÃO FORTES, de modo que a reforma de tal entendimento importa na incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7, ambas desta Corte.

4. A Corte fluminense, após bem aquilatar os fatos da causa, reconheceu inexistir bis in idem ou enriquecimento sem causa da parte autora pelo deferimento dos danos materiais, consubstanciados nos valores havidos com despesas com aluguéis, além de reparação por dano moral. A reforma de tal entendimento esbarra no óbice da já citada Súmula n.º 7 desta Corte.

5. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que, em casos de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da data da citação e a correção monetária a partir da data em que se tornou líquido o valor indenizatório. Aplicável, à espécie, a Súmula n.º 83 do STJ.

6. Agravo não provido."

(AgRg no AREsp n. 667.522/RJ, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 24/5/2016, DJe de 31/5/2016, g.n.)

Assim, a tese de violação ao art. 884 do Código Civil não prospera, pois a indenização por dano moral, quando devida e fixada com moderação, não constitui fonte de enriquecimento indevido, mas sim a justa reparação por um agravo a direito da personalidade.

3. Da violação ao artigo 407 do Código Civil – Termo inicial dos juros de mora.

Por fim, a recorrente defende que os juros de mora sobre a indenização por danos morais deveriam incidir a partir do trânsito em julgado da decisão que os arbitrou, e não da citação, por se tratar de obrigação ilíquida. Invoca o art. 407 do Código Civil.

A questão relativa ao termo inicial dos juros de mora é de direito, não se submetendo ao óbice da Súmula 7 do STJ, e foi devidamente prequestionada, inclusive em sede de embargos de declaração (e-STJ, fls. 521-524).

Contudo, a tese recursal não merece acolhida.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é pacífica e consolidada no sentido de que, em casos de responsabilidade civil contratual, os juros de mora sobre a indenização por danos morais incidem a partir da data da citação. A matéria é regida pelo artigo 405 do Código Civil, que dispõe: "*Contam-se os juros de mora desde a citação inicial*".

A propósito, confira a Jurisprudência dessa Corte:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ILAÇÕES GENÉRICAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALÓGIA. TEMAS NÃO DEBATIDOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. DISTRATO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA/CONSTRUTORA. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS.

INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS AO COMPRADOR. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 543 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

[...]

6. A jurisprudência do Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte que adota o entendimento de que incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

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

(AgInt no AREsp n. 2.881.691/RJ, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025, g.n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA DE VEÍCULO USADO QUE APRESENTOU DEFEITOS. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II, E 535, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. 2. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E NECESSIDADE DE REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ. 3. JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Não viola os arts. 458, II, e 535, II, do CPC o acórdão que, integrado pelo julgamento proferido nos embargos de declaração, se pronuncia de forma suficiente para a solução da controvérsia deduzida nas razões recursais.

2. Impossível a revisão do julgado quanto ao dever de indenizar bem como em relação ao quantum indenizatório, se tal procedimento demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Os juros de mora sobre o valor da indenização, em se tratando de responsabilidade contratual, devem incidir a partir da citação. Precedentes. Súmula n. 83 do STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp n. 618.917/RJ, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 5/3/2015, DJe de 12/3/2015, g.n.)

A obrigação de indenizar, no presente caso, deriva do inadimplemento de um contrato de promessa de compra e venda de imóvel, o que atrai a aplicação da regra específica para a responsabilidade contratual. A iliquidez inicial do valor da indenização por danos morais não tem o condão de afastar a incidência do art. 405 do CC. A constituição em mora do devedor, em se tratando de ilícito contratual, ocorre com a citação, momento a partir do qual ele toma ciência inequívoca da pretensão deduzida em juízo e da sua resistência em cumpri-la.

O artigo 407 do Código Civil, invocado pela recorrente, estabelece que "*Ainda que se não alegue prejuízo, é obrigado o devedor aos juros da mora que se contarão assim às dívidas em dinheiro, como às prestações de outra natureza, uma vez que lhes esteja fixado o valor pecuniário por sentença judicial, por arbitramento, ou por acordo entre as partes*".

Com efeito, a interpretação sistemática deste dispositivo com o art. 405 do mesmo diploma legal conduz à conclusão de que o art. 407 não estabelece o trânsito em julgado como termo inicial geral para juros em obrigações ilíquidas. Ele trata da exigibilidade dos juros da mora em si e da sua contagem a partir do vencimento para prestações pecuniárias fixadas judicialmente, mas não afasta a regra geral da citação para a constituição em mora nos ilícitos contratuais.

O acórdão recorrido, ao fixar os juros de mora a partir da citação "*à vista da relação contratual entre as partes*" (e-STJ, fl. 505), decidiu em perfeita harmonia com o entendimento desta Corte Superior, não havendo que se falar em violação ao art. 407 do Código Civil.

Dispositivo.

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência devidos pela recorrente aos patronos da parte recorrida de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, mantida a distribuição dos ônus sucumbenciais fixada na origem.

É como voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.485.992 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0384167-1

Número de Origem:

00267106120108190209 202324508510 267106120108190209

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA SPE-50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088

GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

AGRAVADO : MARCELO TEIXEIRA PEREIRA DA SILVA

AGRAVADO : ISABEL CRISTINA RIBEIRO MARQUES

AGRAVADO : JOSE ANTONIO DA GAMA LOBO D EÇA DE OLIVEIRA

AGRAVADO : CARMELINA MAURO DA GAMA LOBO D ECA

AGRAVADO : RICARDO DE SOUZA PINTO

AGRAVADO : FERNANDA CODECEIRA GONCALVES PINTO

AGRAVADO : KATIA DA COSTA ROCHA

AGRAVADO : CARLOS FREDERICO VALPORTO DE SA

AGRAVADO : ANDREA DE CASTRO SALDANHA VALPORTO DE SÁ

ADVOGADOS : JOÃO AUGUSTO DE SOUZA DIAS BORGONOVÍ - RJ143964

LEONARDO CARVALHO DA SILVA - RJ147547

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
VAGA DE GARAGEM

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 17 de novembro de 2025