



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2500620 - ES (2023/0386630-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA
ADVOGADOS : DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907
RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
AGRAVADO : LUCIANO DE SOUZA ROCHA
AGRAVADO : ENEDIMARIS EVITO RIBEIRO ROCHA
ADVOGADOS : VALDENIR RODRIGUES ALVES JUNIOR - ES017845
VICTOR DE PAULA VASCONCELOS - ES023516

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. DANO MORAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou a tese de culpa do comprador pelo atraso, concluindo que a mora da construtora foi devidamente comprovada, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. A expedição do "habite-se" não se confunde com a entrega das chaves, sendo esta o marco final da mora da construtora, conforme entendimento consolidado do STJ. A análise da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria reexame de provas e cláusulas contratuais, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. O reconhecimento do dano moral foi fundamentado em circunstâncias excepcionais, como o impacto financeiro significativo e a instabilidade emocional causada ao comprador, o que transcende o mero inadimplemento contratual. A revisão dessa conclusão exigiria reexame do conjunto fático-probatório, também vedado pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 2500620 - ES (2023/0386630-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA
ADVOGADOS : DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907
RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
AGRAVADO : LUCIANO DE SOUZA ROCHA
AGRAVADO : ENEDIMARIS EVITO RIBEIRO ROCHA
ADVOGADOS : VALDENIR RODRIGUES ALVES JUNIOR - ES017845
VICTOR DE PAULA VASCONCELOS - ES023516

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. DANO MORAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou a tese de culpa do comprador pelo atraso, concluindo que a mora da construtora foi devidamente comprovada, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional.
2. A expedição do "habite-se" não se confunde com a entrega das chaves, sendo esta o marco final da mora da construtora, conforme entendimento consolidado do STJ. A análise da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria reexame de provas e cláusulas contratuais, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. O reconhecimento do dano moral foi fundamentado em circunstâncias excepcionais, como o impacto financeiro significativo e a instabilidade emocional causada ao comprador, o que transcende o mero inadimplemento contratual. A revisão dessa conclusão exigiria reexame do conjunto fático-probatório, também vedado pela Súmula 7 do STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado (e-STJ, fls. 524-525):

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. PLEITO DE INVERSÃO. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. I - Dada a ausência de fundamentação nas razões de julgamento acerca da condenação de pagamento pela taxa de ocupação, de ofício, tornou-se nulo o item do dispositivo respectivo, e com fulcro no art. 1013, §3º, inc. I, do CPC analisou-se a questão. II - Entendeu-se não merecer amparo tal pretensão, vez que a Terceira Câmara Cível manifesta-se no sentido de que como os lucros cessantes têm caráter reparatório e não sancionatório, não é possível inverter a taxa de ocupação do imóvel prevista em cláusula em caso de rescisão como critério para fixação de seu valor. III - Mostra-se assente nesta Egrégia Corte, com esteio em entendimento pacificado no C. STJ, a validade da cláusula de tolerância comumente prevista em contratos de compra e venda de imóveis. Assim, constando nos autos comprovação de que a entrega das chaves do imóvel em debate ocorreu somente em 22.11.2011, entendeu-se escorreito o decisor ao declarar atraso da obra no intervalo entre o prazo inicialmente previsto, acrescido dos 120 dias, e a efetiva entrega das chaves, o qual alcança lapso de quase seis meses. IV - No caso, além de haver previsão de cláusula penal também em desfavor da promitente vendedora, é sabido que restou estabelecida pelo Tribunal de Cidadania, no julgamento dos REsp 1.635.428/SC e 1.498.484/DF, a impossibilidade de cumulação da mencionada cláusula penal com lucros cessantes (Tema 970). Assim, tendo a sentença vergastada reconhecido o direito do promitente comprador ao ressarcimento dos aluguéis pagos durante o período de atraso na entrega do imóvel, descabida sua cumulação com a cláusula penal prevista contratualmente. V - Entendeu-se que os transtornos enfrentados pelo promitente comprador, que estava pagando aluguel e as respectivas prestações do contrato em discussão ao mesmo tempo, de modo a quase esgotar sua capacidade financeira, não podem ser considerados como mero aborrecimento do cotidiano, ou tratar-se o caso de mero inadimplemento contratual, motivo pelo qual manteve-se a condenação sentencial a título de dano moral de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). VI - Determinou-se constar como termo inicial dos juros de mora sobre a condenação de indenização por dano moral, a data da citação, vez que trata-se de relação contratual. Precedentes do C. STJ. VII - Com esteio nos critérios estabelecidos no § 2º do art. 85, do CPC, enterideu-se que o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação mostra-se condizente com as peculiaridades da demanda, vez que apesar do alto grau de zelo do patrono da parte autora e de importância da causa, a simplicidade da temática envolvida e o prazo inferior a quatro anos entre o ajuizamento e a sentença proferida também devem ser considerados. VIII - Recursos conhecidos. Parcial provimento ao interposto por SC2 Shopping Praia da Costa Ltda. Negado provimento ao de Luciano de Souza Rocha. Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, ACORDA o Egrégio Tribunal de Justiça (TERCEIRA CÂMARA CÍVEL) em, A unanimidade, conhecer do recursos de apelação, dar parcial provimento ao interposto por SC2 Shopping Praia da Costa Ltda, negar provimento ao interposto por Luciano de Souza Rocha, e de ofício, tornar nulo parte do dispositivo sentencial que condenou ao pagamento da taxa de ocupação, nos termos do voto do Relator."

Os embargos de declaração opostos por LUCIANO DE SOUZA ROCHA foram rejeitados (e-STJ, fls. 578-579), enquanto os embargos de declaração opostos por SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA foram parcialmente acolhidos (e-STJ, fls. 580-582). Em seguida, novos embargos de declaração opostos por SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA foram acolhidos (e-STJ, fls. 599-601).

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

(i) art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, enquanto o acórdão não teria enfrentado a alegação de que o atraso na entrega das chaves adviria de demora do comprador em contratar o financiamento, o que seria essencial ao deslinde da controvérsia.

(ii) arts. 476 do Código Civil e 52 da Lei 4.591/1964, pois a entrega das chaves teria sido legitimamente condicionada à quitação do saldo devedor, de modo que não teria havido mora da construtora após a expedição do “*habite-se*”.

(iii) art. 6, VI, do Código de Defesa do Consumidor e arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, pois o dano moral não decorreria, por si só, do atraso na entrega do imóvel, ausentes circunstâncias excepcionais que caracterizariam violação a direito da personalidade.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 628-632).

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, Luciano de Souza Rocha e sua esposa propuseram ação ordinária de revisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais em face da Construtora Sá Cavalcante Ltda., alegando atraso na entrega das chaves do imóvel adquirido, inicialmente prevista para 05.02.2011, com entrega efetiva em 22.11.2011. Sustentaram abusividade da cláusula de tolerância, pleitearam a equiparação de penalidades por mora do fornecedor às previstas ao consumidor, o ressarcimento de aluguéis e taxas de condomínio suportados no período de atraso e a compensação por dano moral.

A sentença reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor, reputou válida a cláusula de tolerância contratual, fixou o atraso a partir de 05.06.2011, condenou a requerida ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais (com juros a partir do evento danoso e correção da sentença), aplicou juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% sobre o valor pago, determinou a indenização pela taxa de ocupação em 1% do preço de venda por mês de atraso e a restituição dos aluguéis desde fevereiro de 2011, além de custas e honorários de 10% sobre a condenação (e-STJ, fls. 357-360).

No acórdão, a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, de ofício, anulou a condenação à taxa de ocupação por ausência de fundamentação, rejeitou

a inversão da cláusula de taxa de ocupação, confirmou a validade da cláusula de tolerância, manteve o atraso entre 05.06.2011 e 22.11.2011, vedou a cumulação de cláusula penal com lucros cessantes, preservou o dano moral de R\$ 10.000,00 e fixou como termo inicial dos juros de mora dos danos morais a data da citação, mantendo honorários em 10%, com parcial provimento ao recurso da SC2 Shopping Praia da Costa Ltda. e desprovendo o de Luciano. Nos embargos de declaração, rejeitou os de Luciano; acolheu, em parte, os da SC2 para ajustar o marco dos aluguéis a 05.06.2011, fixar correção e juros, e redistribuir os ônus sucumbenciais em 50% para cada parte; e, em novos embargos da SC2, determinou, quanto aos danos materiais, correção pelo INPC/IBGE até a citação e, após, juros pela SELIC, e, quanto aos danos morais, incidência exclusiva da SELIC a partir da citação (e-STJ, fls. 524-531, 578-582, 599-601).

No agravo, a parte recorrente impugnou os fundamentos da decisão de inadmissibilidade defendendo a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ e a ocorrência de violação aos dispositivos legais federais indicados, reiterando as teses do recurso especial.

Da admissibilidade do agravo em recurso especial.

O agravo é tempestivo e ataca os fundamentos da decisão agravada, razão pela qual comporta conhecimento. Passo, então, à análise do recurso especial.

Análise das teses recursais.

1. Da violação ao art. 1.022, II, do CPC (negativa de prestação jurisdicional).

A recorrente sustenta que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não se manifestar, mesmo após a oposição de embargos de declaração, sobre a tese central de sua defesa: a de que o atraso na entrega das chaves não lhe seria imputável, mas sim decorrente da demora do próprio comprador em obter o financiamento bancário para quitação do saldo devedor.

A irresignação não merece prosperar.

O acórdão que julgou os primeiros embargos de declaração opostos pela recorrente (e-STJ, fls. 580-582) consignou expressamente sobre o ponto, ainda que de forma contrária aos interesses da parte, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 582):

"Todavia, no que se refere ao período da mora fixado no acórdão, manifesto-me no sentido de não alterá-lo, haja vista que realizado com esteio nos documentos apresentados nos autos, e mais, é sabido que o juiz não encontra-se obrigado a rechaçar todos os argumentos apresentados pela parte se já convencido de seu posicionamento por outros tantos."

Verifica-se que o órgão julgador, embora de maneira concisa, enfrentou a questão, concluindo que a análise da documentação constante dos autos era suficiente para manter a sua convicção sobre o período da mora, afastando, assim, a tese de culpa exclusiva ou concorrente do comprador. O fato de a fundamentação adotada não ser extensa ou detalhada como pretendia a recorrente não configura, por si só, omissão ou ausência de prestação jurisdicional. O julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem a se ater aos fundamentos indicados por elas ou a responder um a um todos os seus argumentos.

O que se observa, em verdade, é o inconformismo da recorrente com o mérito da decisão que lhe foi desfavorável, buscando, sob a capa de violação ao art. 1.022 do CPC, a rediscussão da matéria já decidida. A via dos embargos de declaração, e por conseguinte do recurso especial por negativa de prestação jurisdicional, não se presta a tal finalidade.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

*(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)*

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido."

*(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)*

Portanto, não há que se falar em violação ao art. 1.022 do CPC.

2. Da violação aos arts. 476 do Código Civil e 52 da Lei 4.591/1964 (exceção do contrato não cumprido e ausência de mora da construtora).

A parte recorrente argumenta que a entrega das chaves do imóvel foi legitimamente condicionada à quitação integral do saldo devedor pelo comprador, conforme previsão contratual e legal, em especial o art. 476 do Código Civil (exceção do contrato não cumprido) e o art. 52 da Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias). Sustenta, ainda, que, uma vez expedido o "habite-se" dentro do prazo contratual (considerada a tolerância), a construtora não poderia ser considerada em mora, haja vista que a efetiva imissão na posse dependia do adimplemento das

obrigações do comprador. Alega, também, que o comprador demorou a obter o financiamento bancário e, portanto, não teria cumprido sua parte da avença, o que justificaria a retenção das chaves pela vendedora. Segundo a recorrente, o acórdão local teria ignorado essa perspectiva, que afastaria a sua mora e, conseqüentemente, as condenações dela decorrentes.

O Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, ao proferir o acórdão da apelação (e-STJ, fls. 524-531) e ao analisar os embargos de declaração subsequentes (e-STJ, fls. 578-582), delimitou o período da mora da construtora entre 05 de junho de 2011 (fim do prazo de tolerância) e 22 de novembro de 2011 (data da efetiva entrega das chaves). Ao fazê-lo, o colegiado consignou expressamente que *"a emissão do habite-se pelo município não corresponde à efetiva entrega do imóvel para o seu adquirente, que ocorre apenas com a respectiva entrega das chaves, momento em que é proporcionado o gozo das faculdades inerentes ao proprietário"* (e-STJ, fl. 528).

Com base nesse entendimento, fixou que a mora da construtora perdurou até a data da entrega das chaves, desconsiderando a data do *"habite-se"* como marco final para o cumprimento da obrigação de entregar o imóvel.

Embora o acórdão recorrido não tenha feito menção expressa aos arts. 476 do Código Civil e 52 da Lei nº 4.591/1964, a matéria subjacente - a configuração da mora da construtora e a natureza da entrega das chaves em relação à quitação do saldo devedor - foi devidamente prequestionada de forma implícita.

Esta Corte entende que o prequestionamento ocorre quando a tese jurídica, que fundamenta o recurso especial, é debatida e decidida pelo Tribunal de origem, ainda que sem a indicação numérica dos dispositivos legais.

No presente caso, o Tribunal estadual analisou e se posicionou sobre a relação jurídica em disputa, o que envolveu a interpretação das obrigações contratuais e legais das partes quanto ao momento da entrega do imóvel e à configuração da mora, dialogando, portanto, com o conteúdo normativo dos artigos tidos por violados.

Nesse ponto, a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que a expedição do *"habite-se"* não se confunde com a efetiva entrega do imóvel, sendo esta última o marco para o cumprimento da obrigação da construtora e para a contagem, por exemplo, de eventuais lucros cessantes. A disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma é o termo final para a mora da vendedora, pois somente com a entrega das chaves o comprador pode usufruir plenamente do bem.

A recorrente, em seu agravo (e-STJ, fls. 656-658), mencionou o precedente desta Corte no REsp 1.823.341/SP (e-STJ, fls. 538-539 e 617-618), que tratou de caso em que a entrega das chaves foi condicionada ao pagamento do saldo devedor. Todavia, a análise da aplicabilidade deste precedente ao caso concreto, e da tese de exceção do contrato não cumprido, demandaria um aprofundado reexame da narrativa fática e da interpretação das cláusulas contratuais para determinar a quem recaiu a culpa pelo atraso na quitação do saldo devedor e, conseqüentemente, na entrega das chaves.

O Tribunal de origem, ao analisar o contrato e as provas produzidas, assentou que *"existiu mora da agravante na entrega das chaves, e não inadimplemento da recorrida"* (e-STJ, fl.

640). Rever tal entendimento, para afastar a mora da construtora e reconhecer a culpa do comprador pelo atraso na quitação do saldo devedor, exigiria inevitavelmente o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, a fim de verificar se a demora na obtenção do financiamento foi de responsabilidade exclusiva do comprador e se a construtora cumpriu todas as suas obrigações para a disponibilização do imóvel. Tal procedimento é vedado na via estreita do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Ademais, esta Corte já pacificou o entendimento: Confira:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou sentença para julgar parcialmente procedente ação de indenização por atraso na entrega de imóvel, condenando a requerida ao pagamento de lucros cessantes, indenização por danos morais, despesas condominiais e de IPTU antes da entrega das chaves, além de julgar improcedente a reconvenção. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a mora contratual é da requerida ou dos autores, e se a teoria da exceção do contrato não cumprido se aplica ao caso; (ii) saber se o termo final para a contagem dos lucros cessantes deve ser a data da expedição do habite-se ou a data da entrega das chaves. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A Corte de origem concluiu que houve atraso na conclusão da obra e que os autores não estavam em mora com suas prestações, aplicando-se a exceção do contrato não cumprido; a revisão das conclusões adotadas na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ estabelece que os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. Súmula n. 83 do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo interno desprovido. Tese de julgamento: "1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios. 2. Os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma." Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 402, 475, 476, 927. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 1.946.084/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023; STJ, REsp n. 1.729.593/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019."

*(AgInt no AREsp n. 2.601.662/SP, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025, g.n.)*

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DA VENDEDORA. MARCO FINAL. HABITE-SE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS.

SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CARACTERIZAÇÃO DA MORA DA COMPRADORA. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENUNCIADOS N. 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. LUCROS CESSANTES. TERMO INICIAL. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso, sem incorrer nos mencionados óbices, não há como averiguar, em recurso especial, se as partes convencionaram para que as obrigações da empresa agravante cessassem com o habite-se, e não com a entrega das chaves.

4. A Corte de origem assentou que existiu mora da agravante na entrega das chaves, e não inadimplemento da recorrida. Para rever tal entendimento, acolhendo a pretensão de afastar as condenações pecuniárias impostas à empresa com base no atraso na entrega da obra, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

5. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que o atraso injustificado na entrega do imóvel, faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, a título de lucros cessantes, "com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019), o que foi observado pelo Tribunal a quo.

6. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

7. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 1.987.283/AM, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 CPC/15. INEXISTÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. MORA DO PROMITENTE VENDEDOR. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não prospera a alegada ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado, apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. Precedentes.

2. De acordo com o entendimento sumulado desta Corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao

Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula 543/STJ).

3. O atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador. Precedentes.

4. 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, o que não ocorreu no caso dos autos

5. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar o pagamento de indenização por danos morais.

(AgInt no REsp n. 1.767.876/RJ, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022, g.n.)

O acórdão recorrido, ao fixar a mora até a efetiva entrega das chaves, está em consonância com essa orientação, que privilegia a efetiva fruição do bem pelo comprador como marco para o fim da mora do vendedor.

Portanto, a irresignação recursal quanto a este ponto encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, não merecendo prosperar.

Assim, o recurso especial não comporta conhecimento neste tópico.

3. Da violação aos arts. 6º, VI, do CDC, e 186, 927 e 944 do Código Civil (inexistência de dano moral).

A recorrente defende que o mero atraso na entrega do imóvel não configura, por si só, dano moral indenizável, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que afetem direitos da personalidade, o que não teria ocorrido no caso.

O Tribunal de origem, ao analisar a questão, reconheceu que o simples inadimplemento contratual não gera dano moral, mas manteve a condenação com base nas peculiaridades do caso concreto. Constatou expressamente do acórdão (e-STJ, fl. 530):

"[...] entendo que os transtornos enfrentados pelo promitente comprador, que estava pagando aluguel e as respectivas prestações do contrato em discussão ao mesmo tempo, de modo a quase esgotar sua capacidade financeira, não podem ser considerados como mero aborrecimento do cotidiano. Não é crível admitir que a enorme ansiedade para finalmente ocupar o tão sonhada casa própria frustrada por ato abusivo da requerida não ultrapasse simples dissabor em sua rotina. Desse modo, entendo merecer respaldo o pedido de indenização por danos morais pleiteados, conforme reconheceu a sentença vergastada, vez que os atos perpetrados causaram violação a direitos extrapatrimoniais consistentes em transtornos anormais, de abalo considerável, de instabilidade emocional na vida do promitente comprador."

Como se vê, a Corte estadual não se baseou na mera presunção de dano decorrente do atraso. Pelo contrário, fundamentou sua decisão em elementos fáticos específicos, como o impacto financeiro significativo na vida do comprador, que se viu obrigado a arcar simultaneamente com o custo de aluguel e com as prestações do imóvel, situação que, segundo o julgado, quase esgotou sua capacidade financeira e gerou instabilidade emocional que transcendeu o mero dissabor.

A jurisprudência desta Corte Superior, de fato, pacificou-se no sentido de que o simples descumprimento do prazo de entrega de imóvel, objeto de compromisso de compra e

venda, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Contudo, o mesmo entendimento ressalva a possibilidade de sua configuração quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, extrapolem o mero aborrecimento.

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO NOBRE. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. A alegação de afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC, de forma genérica, sem a efetiva demonstração de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no aresto recorrido, impede o conhecimento do recurso especial ante a deficiência na fundamentação. Incidência da Súmula 284/STF.

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, são cabíveis os lucros cessantes quando a rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel se dá por culpa do promitente vendedor.

Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, 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. Hipótese em que a Corte local, dadas as particularidades da causa, consignou existir abalo psicológico apto a caracterizar dano moral. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

4. A falta de indicação pela parte recorrente de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

4.1. É entendimento firme nesta Corte Superior que a mera transcrição de ementas e de excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.149.143/RJ, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 29/11/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando ausência de fundamentação na prestação jurisdicional.

2. 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.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.461.357/MT, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024, g.n.)

No caso em apreço, o Tribunal *a quo*, soberano na análise das provas, identificou e valorou tais circunstâncias excepcionais. Rever essa conclusão, para afastar a ocorrência do dano moral, demandaria necessariamente o reexame do acervo fático-probatório dos autos, a fim de perquirir a real extensão dos transtornos sofridos pelo recorrido e seu impacto em sua esfera

pessoal e financeira. Tal procedimento é vedado na via estreita do recurso especial, por força do óbice da Súmula 7 do STJ.

"CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Ocorrência de motivo de força maior. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. DANO MORAL. AFASTAMENTO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRECEDENTES. SÚMULA N. 568 DO STJ. REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

2. A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de motivo de força maior para o atraso na entrega da unidade, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. 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. 83 do STJ.

4. Este Tribunal Superior consolidou o entendimento de que, em regra, a alteração do valor da verba honorária em recurso especial se mostra inviável, porquanto referida discussão encontra-se no contexto fático-probatório dos autos, ressaltando-se, apenas, as hipóteses de valor excessivo ou irrisório, o que não se verifica na hipótese.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial."

(AREsp n. 2.825.084/MT, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025, g.n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. 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. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

2.1. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que a parte agravada foi exposta ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

3. Somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor da indenização por danos morais arbitrado na origem, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento do referido óbice para possibilitar a revisão. No caso, o valor estabelecido pelo Tribunal a quo não se mostra excessivo, a justificar sua reavaliação em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.592.602/MG, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 30/8/2024, g.n.)

Portanto, estando o acórdão recorrido fundamentado nas particularidades fáticas da causa para reconhecer o dano moral, a pretensão da recorrente de afastar a condenação encontra impedimento na Súmula 7/STJ.

Do dispositivo.

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor da recorrente de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, observada a eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.500.620 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0386630-1

Número de Origem:
00397992920128080035

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 : SC2 SHOPPING PRAIA DA COSTA LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445

DIOGO PAIVA FARIA - ES012151

THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907

AGRAVADO : LUCIANO DE SOUZA ROCHA

AGRAVADO : ENEDIMARIS EVITO RIBEIRO ROCHA

ADVOGADOS : VALDENIR RODRIGUES ALVES JUNIOR - ES017845

VICTOR DE PAULA VASCONCELOS - ES023516

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - BANCÁRIOS

TERMO

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

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