



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2104387 - RJ (2023/0387576-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : JANAINA JAPIASSU DE VASCONCELOS CAVALCANTE
ADVOGADO : DIEGO MASCHERONI WERNECK CARBONELLI - RJ138279

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS RECONHECIDAS NA ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. DANOS MATERIAIS. DESPESAS COM LOCAÇÃO E ENCARGOS ACESSÓRIOS. TEMA 996/STJ. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que o simples atraso na entrega de imóvel não gera, por si só, dano moral indenizável, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que importem violação a direitos da personalidade.
2. Tendo o Tribunal de origem expressamente reconhecido, com base no conjunto fático-probatório dos autos, a existência de circunstâncias excepcionais que extrapolaram o mero inadimplemento contratual (exasperação prolongada e necessidade inadiável de locação de outro imóvel para moradia), a alteração dessa premissa para afastar a indenização não consubstancia mera reavaliação jurídica, mas reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.
3. Nos termos do Tema 996/STJ, o descumprimento do prazo de entrega gera prejuízo presumido ao adquirente pela injusta privação do uso do bem.
4. A desconstituição das conclusões da Corte local a respeito da extensão dos danos materiais deferidos (ressarcimento do aluguel provisório e dos encargos de condomínio e IPTU até a efetiva imissão na posse) demandaria aprofundada análise contábil e fática comparativa, providência incompatível com a via do recurso especial, incidindo novamente a Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno desprovido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2104387 - RJ (2023/0387576-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : JANAINA JAPIASSU DE VASCONCELOS CAVALCANTE
ADVOGADO : DIEGO MASCHERONI WERNECK CARBONELLI - RJ138279

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS RECONHECIDAS NA ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. DANOS MATERIAIS. DESPESAS COM LOCAÇÃO E ENCARGOS ACESSÓRIOS. TEMA 996/STJ. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que o simples atraso na entrega de imóvel não gera, por si só, dano moral indenizável, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que importem violação a direitos da personalidade.
2. Tendo o Tribunal de origem expressamente reconhecido, com base no conjunto fático-probatório dos autos, a existência de circunstâncias excepcionais que extrapolaram o mero inadimplemento contratual (exasperação prolongada e necessidade inadiável de locação de outro imóvel para moradia), a alteração dessa premissa para afastar a indenização não consubstancia mera reavaliação jurídica, mas reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.
3. Nos termos do Tema 996/STJ, o descumprimento do prazo de entrega gera prejuízo presumido ao adquirente pela injusta privação do uso do bem.
4. A desconstituição das conclusões da Corte local a respeito da extensão dos danos materiais deferidos (ressarcimento do aluguel provisório e dos encargos de condomínio e IPTU até a efetiva imissão na posse) demandaria aprofundada análise contábil e fática comparativa, providência incompatível com a via do recurso especial, incidindo novamente a Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra decisão monocrática de minha relatoria (e-STJ, fls. 554-562) que conheceu do recurso especial e deu-lhe parcial provimento, apenas para adequar o termo inicial dos juros de mora referentes à condenação por danos materiais, fixando-os a partir da citação, mantendo incólume o acórdão recorrido nos demais pontos.

Na origem, Janaina Japiassu de Vasconcelos Cavalcante ajuizou ação indenizatória em face da ora agravante, pleiteando reparação por danos materiais e morais decorrentes do atraso na entrega das chaves de imóvel. A sentença julgou procedentes os pedidos formulados na inicial (e-STJ, fls. 287-290).

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na 6ª Câmara de Direito Privado, negou provimento à apelação da ré, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 355):

"Apelação. Ação indenizatória. Contrato de compra e venda. Impossibilidade de imissão na posse. Documentos apresentados fora da data aprazada. Inadimplemento parcial e relativo. Ressarcimento das perdas e danos. Lesão extrapatrimonial configurada. Verba compensatória proporcional. Recurso desprovido."

Os embargos de declaração foram, em um primeiro momento, rejeitados (e-STJ, fls. 369-371). Interposto recurso especial, esta Corte determinou o retorno dos autos para novo julgamento dos embargos declaratórios (e-STJ, fls. 483-486). Em novo julgamento, o Tribunal estadual proveu os embargos para suprir as omissões apontadas, porém sem alterar o resultado do desprovimento da apelação (e-STJ, fls. 498-500).

Sobreveio novo recurso especial da construtora, parcialmente provido por decisão monocrática desta relatoria (e-STJ, fls. 554-562).

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 566-577), a construtora argumenta, em síntese, que não incide o óbice da Súmula 7/STJ no caso, porquanto a controvérsia demandaria apenas a reavaliação jurídica dos fatos. Sustenta ofensa aos arts. 186 e 927 do Código Civil, aduzindo que a mera frustração de expectativa e o atraso na entrega do empreendimento não possuem o condão de gerar danos morais, tratando-se de mero aborrecimento. Alega ofensa ao art. 944 do Código Civil quanto aos danos materiais, sob o argumento de que inexistente nexo causal entre o atraso e as despesas acessórias da locação (condomínio, IPTU e taxas), pois a compradora arcaria com tais custos mesmo se o imóvel próprio tivesse sido entregue no prazo. Impugna, ainda, a condenação ao pagamento do aluguel referente a outubro de 2017, mês em que ocorreu a imissão na posse. Requer a reconsideração da decisão ou o provimento do recurso pelo Colegiado.

A agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 582-586) pugnando pela manutenção da decisão e argumentando que o Tribunal de origem reconheceu a desídia da agravante em fornecer a documentação para o financiamento imobiliário. Afirma que os danos materiais e morais foram cabalmente comprovados e dimensionados com proporcionalidade, de modo que a revisão do julgado atrai a Súmula 7 do STJ.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos formais de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido. No mérito, contudo, não comporta provimento.

Eis o teor da decisão agravada:

“1. Dos danos morais (Súmula 7/STJ)

No que tange à alegação de ofensa aos arts. 186, 927 e 944 do Código Civil, a pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

O Tribunal de origem, ao analisar o acervo fático-probatório, concluiu pela responsabilidade da recorrente e pela configuração dos danos morais com base em elementos concretos dos autos. Ao reexaminar a controvérsia, a Corte estadual consignou expressamente:

"Quanto ao dano moral, o acórdão consignou expressamente que, na tentativa de resolver o imbróglio, a embargada se exasperou durante longo período. Não se pode perder de vista que o objeto do contrato é um imóvel residencial, comumente o negócio de maior valor que o cidadão celebra durante a vida. Ademais, diante da mora da vendedora, a autora, repita-se, foi obrigada a locar outro imóvel, o que aumentou seus transtornos e contratempos." (e-STJ fl. 499)

Como se vê, o Tribunal de origem não se limitou a reconhecer mero inadimplemento contratual. Consignou expressamente circunstâncias concretas que extrapolaram o simples descumprimento do prazo: (i) exasperação prolongada da adquirente; (ii) necessidade de locação de outro imóvel; (iii) transtornos e contratempos significativos; (iv) importância existencial do bem (imóvel residencial).

Embora seja correto que o mero inadimplemento contratual não gere, por si só, dano moral, a jurisprudência desta Corte reconhece a possibilidade de sua configuração quando demonstradas circunstâncias excepcionais que importem em efetiva violação a direito da personalidade.

No caso, o Tribunal estadual, analisando o conjunto probatório, identificou tais circunstâncias excepcionais. Rever tal conclusão implicaria reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

Nessa linha:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

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

2. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais demanda o reexame de fatos e provas, procedimentos vedado em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.995.713/PA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS DEVIDAMENTE JUSTIFICADOS PELO TRIBUNAL ESTADUAL. SÚMULAS 7 E 83, AMBAS DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que " o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável.

Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

2. Na espécie, o Tribunal Estadual concluiu que o atraso na entrega do imóvel, em duas ocasiões, ocasionou danos morais ao ora agravado, fixando a respectiva indenização em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

3. A Súmula 83 do STJ é aplicável ao recurso especial interposto tanto pela alínea a como pela alínea c do permissivo constitucional.

Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.851.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Esta Corte Superior possui entendimento de que o mero inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, o atraso considerável, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial.

2. O Tribunal de origem consignou que "houve demasiado atraso para conclusão do empreendimento, pois as obras tiveram como prazo estimado para conclusão a data de 31 de dezembro de 2014, porém, só vieram a ser entregues em 17 de junho de 2016". Ademais, em razão das circunstâncias específicas do caso em apreço, concluiu que "não se pode negar que o ilícito contratual gerou no autor

aborrecimento, decepção, angústia, incerteza e desconforto emocional, danos de ordem imaterial que merecem indenização". Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.949.927/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA SUPERIOR A 180 DIAS. INVALIDADE. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

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

2. Esta Corte Superior sedimentou o entendimento de que é "válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel a cláusula de tolerância, desde que limitada ao prazo de 180 dias corridos" (AgInt no AREsp 1.957.756/RO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 5/4/2022).

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

4. Na espécie, o Tribunal Estadual concluiu pela ocorrência de atraso excessivo (mais de três anos) na entrega do imóvel e, por consequência, reconheceu a cristalização dos danos morais. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.922.682/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 22/9/2025.)

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DAS VENDEDORAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES

RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANO MATERIAL PRESUMIDO. LUCROS CESSANTES. RECURSO REPETITIVO. TEMA 996/STJ. DANO MORAL. LONGO PERÍODO DE ATRASO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. CABIMENTO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência firmada em sede de recurso repetitivo, Tema 996/STJ, é no sentido de que, "no caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

2. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, "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 possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023)

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.647.948/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024.)

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.*

(AREsp n. 2.500.620/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

2. Dos danos materiais (Tema 996/STJ e Súmula 7/STJ)

A recorrente insurge-se contra a inclusão das despesas acessórias de locação (condomínio, IPTU e taxas) na condenação por danos materiais, sustentando ausência de nexo causal e enriquecimento sem causa, sob o argumento de que a autora arcaria com tais custos caso estivesse na posse do imóvel adquirido, além de impugnar o pagamento do aluguel referente a outubro de 2017.

O Tribunal de origem, ao analisar a prova dos autos, concluiu que a mora da construtora obrigou a autora a custear moradia em imóvel de terceiros, determinando o ressarcimento integral dessas despesas. Consta do acórdão integrativo:

"Em razão do atraso, a embargada suportou gastos com locação de outro imóvel, além de arcar com os tributos e cotas condominiais do bem adquirido, antes do recebimento das chaves. Assim, assentada a responsabilidade contratual da embargante, impõe-se o reembolso das despesas suportadas até a imissão na posse (...)" (e-STJ fls. 498-499).

A decisão recorrida encontra-se em sintonia com a diretriz firmada pela Segunda Seção desta Corte no julgamento do **REsp 1.729.593/SP (Tema 996)**, sob o rito dos recursos repetitivos. Naquela oportunidade, fixou-se a tese de que o descumprimento do prazo de entrega gera prejuízo presumido ao adquirente, consistente na **injusta privação do uso do bem**.

Confira-se a Tese 1.2:

*"1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, **na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado** (...)." (REsp n. 1.729.593/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 27/9/2019).*

Como se vê, o **Tema 966/STJ** estabelece como critério os **lucros cessantes** (valor locatício **de imóvel assemelhado ao adquirido**), que presumivelmente seria superior ao aluguel efetivamente pago pela recorrida em

imóvel provisório, visto que os valores de mercado para locação de imóveis novos tendem a ser superiores aos de imóveis mais antigos.

Embora o Tribunal *a quo* tenha optado pela via do ressarcimento das despesas efetivamente realizadas (dano emergente), em vez do arbitramento de aluguéis presumidos (lucros cessantes), a *ratio decidendi* é a mesma: a reparação integral pela privação da posse.

A pretensão da recorrente de decotar os encargos (IPTU e condomínio) do imóvel locado, sob a alegação de que seriam devidos também no imóvel próprio, não prospera nesta instância. Isso porque, para acolher tal tese, seria necessário demonstrar que o valor do ressarcimento deferido na origem (aluguel provisório + encargos) seria superior ao valor locativo de mercado do imóvel adquirido (parâmetro do Tema 996). Tal aferição demandaria o reexame de fatos e provas e a realização de cálculos comparativos, providências vedadas pela Súmula 7 do STJ.

Igualmente inviável a insurgência quanto ao aluguel de outubro de 2017. A recorrente sustenta que a indenização seria indevida, pois a recorrida já estaria na posse do imóvel (e-STJ fl. 514). Contudo, o acórdão recorrido consignou expressamente que "o recebimento das chaves ocorreu em meados daquele mês, e a falta de transparência da ré gerou a imprevisibilidade da data de imissão na posse" (e-STJ fl. 357).

Assim, o Tribunal de origem reconheceu que a imissão na posse ocorreu apenas em meados de outubro, que a imprevisibilidade quanto à data exata decorreu de conduta da própria recorrente e que, em razão do procedimento de mudança, o dano material do mês deve ser ressarcido integralmente. Trata-se de conclusão fática sobre a efetiva disponibilidade do bem e a extensão do dano, insuscetível de revisão em recurso especial (Súmula 7/STJ).

Portanto, mantém-se a condenação tal como lançada, pois reflete o prejuízo concreto suportado pela consumidora para garantir sua moradia durante o período de inadimplemento da recorrente.

3. Do termo inicial dos juros de mora (Art. 405 do CC)

Melhor sorte assiste à recorrente quanto à alegada violação ao art. 405 do Código Civil.

O Tribunal *a quo*, ao analisar o termo inicial dos encargos moratórios incidentes sobre a condenação por danos materiais (ressarcimento de aluguéis e taxas), fixou-o a partir do desembolso:

"Sobre o termo inicial dos juros, constato que a sentença o fixou corretamente. Tratando-se de dano material, o encargo legal deve incidir da data do desembolso, pois é a partir desse marco que surge a mora." (e-STJ fl. 357).

Entretanto, tal entendimento destoa da jurisprudência consolidada desta Corte Superior. Tratando-se de responsabilidade civil decorrente de inadimplemento

contratual (ilícito contratual) — no caso, o descumprimento do dever anexo de colaboração para a entrega da documentação necessária ao financiamento —, os juros de mora devem incidir a partir da **citação**, nos termos do art. 405 do Código Civil.

A fixação dos juros a partir do desembolso ou do evento danoso aplica-se, via de regra, à responsabilidade extracontratual (Súmula 54/STJ), o que não é a situação dos autos, cuja lide orbita em torno de um contrato de compra e venda de imóvel.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. MULTA CONTRATUAL. IPTU. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A legitimidade passiva da MMV Incorporações Ltda foi corretamente reconhecida, pois os débitos de IPTU anteriores à imissão na posse decorrem da mora contratual das recorrentes, sendo indevida a transferência desse encargo aos adquirentes.

2. O prazo prescricional aplicável é o decenal, conforme o art. 205 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade contratual, em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

3. O atraso na entrega das obras configura mora contratual, pois os entraves alegados de natureza burocrática e decorrentes de intervenções do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional são previsíveis e inerentes à atividade empresarial, não caracterizando caso fortuito ou força maior.

4. Os juros de mora foram corretamente fixados a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, em harmonia com o entendimento pacífico desta Corte Superior.

5. A majoração dos honorários advocatícios para 12% do valor da condenação encontra respaldo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, sendo legítima diante do desprovimento do recurso.

6. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.997.770/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS. MULTA CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal,

em ação de resolução contratual cumulada com indenização por inadimplemento na entrega de imóvel.

2. O Tribunal de origem reconheceu a ineficácia da cláusula compromissória arbitral por descumprimento dos requisitos formais do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, aplicou o Código de Defesa do Consumidor e julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos, inversão da cláusula penal em 30%, condenação em danos morais e fixação de juros de mora desde a citação.

3. A recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional, validade da cláusula compromissória, desproporcionalidade da cláusula penal, ausência de dano moral e erro na fixação do termo inicial dos juros de mora.

II. Questão em discussão

4. Há cinco questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação no acórdão recorrido; (II) saber se a cláusula compromissória arbitral é válida e impõe a competência do juízo arbitral; (III) saber se a inversão da cláusula penal em 30% sobre os valores pagos é desproporcional e gera enriquecimento sem causa;

(IV) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável; e (V) saber se os juros de mora sobre os danos morais devem incidir desde a citação ou desde o arbitramento.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido apreciou as questões suscitadas, ainda que contrariamente aos interesses da recorrente, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

6. A cláusula compromissória arbitral foi corretamente declarada ineficaz por descumprir os requisitos formais do art. 4º, § 2º, da Lei 9.307/96, sendo possível a intervenção do Poder Judiciário em casos de cláusulas manifestamente ilegais ou patológicas.

7. A inversão da cláusula penal em 30% sobre os valores pagos está em conformidade com a jurisprudência do STJ (Tema 971), sendo vedada a reanálise de cláusulas contratuais e provas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

8. O atraso significativo na entrega do imóvel transcende o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral indenizável, conforme entendimento consolidado do STJ.

9. Os juros de mora sobre a indenização por danos morais incidem desde a citação, em razão da responsabilidade civil contratual, nos termos do art. 405 do Código Civil e da jurisprudência do STJ.

IV. Dispositivo

10. Recurso especial desprovido.

(AREsp n. 2.288.235/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-SP que reconheceu a mora das recorrentes na entrega das chaves de imóvel adquirido, condenando-as ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais.

2. O Tribunal de origem concluiu pela presunção de prejuízo do comprador em razão da privação do uso do imóvel, fixando os lucros cessantes em 0,5% do valor atualizado do contrato, acrescido de correção monetária e juros de mora, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00.

3. As recorrentes alegam descabimento da condenação por lucros cessantes, ausência de comprovação de prejuízo, inexistência de dano moral indenizável e pedem, subsidiariamente, a redução do quantum indenizatório. Requerem que os juros de mora incidam apenas a partir do trânsito em julgado da sentença.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a condenação por lucros cessantes pode ser afastada pela ausência de comprovação de prejuízo específico; e (ii) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável, considerando o prazo excessivo de atraso e as circunstâncias do caso.

III. Razões de decidir

5. O prejuízo do comprador em razão do atraso na entrega do imóvel edificado é presumido, conforme entendimento consolidado na jurisprudência, sendo cabível a indenização por lucros cessantes independentemente da finalidade do imóvel ou da comprovação de prejuízo específico.

6. O atraso excessivo na entrega do imóvel, aliado à incerteza quanto à conclusão da obra, configuram dano moral indenizável, por extrapolar o mero inadimplemento contratual e atingir direitos da personalidade dos adquirentes.

7. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme entendimento pacífico do STJ, em razão do ilícito contratual cometido pela vendedora.

8. O valor da indenização por danos morais fixado em R\$ 10.000,00 está em consonância com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, não sendo manifestamente exorbitante ou irrisório.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.971.305/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO
CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO
RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*

1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. Na hipótese, modificar a conclusão do Tribunal de origem (acerca da possibilidade de redução equitativa da multa contratual, nos termos do art. 413 do Código Civil) demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, segundo o enunciado das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Conforme jurisprudência reiterada desta Corte, a revisão acerca do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido, para fins de distribuição dos ônus de sucumbência, demanda o revolvimento de matéria fática, impossível na presente via, conforme dispõe a Súmula 7 do STJ.

4. Esta Corte Superior entende que, consoante o princípio da congruência, exige-se a adequada correlação entre o pedido e o provimento judicial, sob pena de nulidade por julgamento citra, extra ou ultra petita. Incidência da Súmula 83 do STJ.

5. O Colegiado de origem adotou entendimento consonante com a jurisprudência deste Tribunal, no sentido de que, nos casos de ilícito contratual, a correção monetária flui a partir do descumprimento da obrigação fixada e os juros de mora fluem a partir da citação. Incidência da Súmula 83/STJ.

6. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.334.933/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.)

Portanto, o acórdão recorrido merece reforma apenas neste ponto, para adequar o termo inicial dos juros de mora à norma de regência da responsabilidade contratual.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe parcial provimento apenas para determinar que os juros de mora incidentes sobre a condenação por danos materiais fluam a partir da citação, mantendo-se o acórdão recorrido nos demais termos.”

A controvérsia cinge-se a verificar se a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais justifica a

intervenção desta Corte Superior ou se o recurso encontra óbice no reexame fático-probatório. A decisão agravada deve ser mantida na íntegra, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

1. Dos danos morais e do óbice da Súmula 7/STJ

A agravante defende que a condenação em danos morais decorreu do mero inadimplemento contratual, o que caracterizaria apenas aborrecimento, clamando pela simples reavaliação jurídica dos fatos e afastamento da Súmula 7/STJ.

A jurisprudência assente do Superior Tribunal de Justiça orienta, de fato, que o simples atraso na entrega de imóvel, por si só, não é capaz de gerar dano moral indenizável. Todavia, o mesmo entendimento jurisprudencial consolidou a premissa de que o dano extrapatrimonial está configurado quando demonstradas circunstâncias excepcionais que importem significativa e anormal violação a direitos da personalidade do adquirente.

No caso dos autos, a constatação do Tribunal estadual não se fundamentou em presunções genéricas ou no mero descumprimento do prazo. O acórdão de origem, de forma detalhada, consignou expressamente as circunstâncias concretas enfrentadas pela agravada, conforme se extrai do trecho do aresto integrativo (e-STJ, fl. 499):

"Quanto ao dano moral, o acórdão consignou expressamente que, na tentativa de resolver o imbróglio, a embargada se exasperou durante longo período. Não se pode perder de vista que o objeto do contrato é um imóvel residencial, comumente o negócio de maior valor que o cidadão celebra durante a vida. Ademais, diante da mora da vendedora, a autora, repita-se, foi obrigada a locar outro imóvel, o que aumentou seus transtornos e contratemplos."

Como se denota com clareza, a Corte de origem estabeleceu moldura fática robusta apta a evidenciar quatro elementos concretos: (i) a exasperação prolongada da adquirente nas tentativas de resolução do impasse; (ii) a necessidade inadiável de locação de outro imóvel para fins de moradia; (iii) os transtornos e contratemplos significativos suportados; e (iv) a relevância existencial do bem, por se tratar de imóvel residencial.

Aceitar a tese da agravante de que se trata de "valoração jurídica dos fatos" exigiria ignorar a premissa estabelecida no acórdão (a de que houve sofrimento anormal e prolongado) para concluir que os fatos configuram mero dissabor cotidiano. Modificar tal compreensão fática outorgada pela Corte local esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte, uma vez que a reavaliação jurídica pressupõe a análise estrita da qualificação legal dada aos fatos incontroversos, não servindo para desconstituir o quadro de provações sofrido pela consumidora atestado pela instância de origem.

Os precedentes invocados pela agravante (itens 11 a 18 do agravo interno), longe de respaldarem a tese recursal, aplicam-se a hipóteses diversas, nas quais o acórdão estadual reconheceu o dano moral exclusivamente em razão do mero descumprimento contratual, sem identificar qualquer circunstância excepcional, situação diametralmente oposta à dos autos.

A este propósito, a jurisprudência desta Corte é firme:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS DEVIDAMENTE JUSTIFICADOS PELO

TRIBUNAL ESTADUAL. SÚMULAS 7 E 83, AMBAS DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável.

Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

2. Na espécie, o Tribunal Estadual concluiu que o atraso na entrega do imóvel, em duas ocasiões, ocasionou danos morais ao ora agravado, fixando a respectiva indenização em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

3. A Súmula 83 do STJ é aplicável ao recurso especial interposto tanto pela alínea a como pela alínea c do permissivo constitucional.

Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.851.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

2. Dos danos materiais, do Tema 996/STJ e da extensão da indenização

Quanto aos danos materiais, a agravante argumenta não haver nexo causal para o ressarcimento dos encargos acessórios (IPTU e condomínio) suportados no imóvel alugado temporariamente, afirmando que a compradora arcaria com despesas de mesma natureza no imóvel adquirido, sob pena de violação ao art. 944 do Código Civil. Sustenta, ainda, não ser devido o aluguel do mês de outubro de 2017.

Razão também não lhe assiste.

O entendimento da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, fixado sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 996), dispõe que: "*No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado*" (REsp n. 1.729.593/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 27/9/2019).

O Tribunal local utilizou o critério do ressarcimento das despesas efetivamente pagas no imóvel provisório (dano emergente: aluguel mais encargos), no afã de tutelar a reparação integral da vítima diante da privação do seu bem. Embora o Tribunal *a quo* tenha optado por essa via, em vez do arbitramento de aluguéis presumidos (lucros cessantes), a *ratio decidendi* é a mesma: a reparação integral pela privação da posse.

O acolhimento da tese da agravante (decolar os encargos sob a premissa de que a autora os pagaria de qualquer forma) demandaria profunda análise contábil e fática. Seria necessário comparar se o valor imposto pela condenação (aluguel provisório mais IPTU e condomínio do local locado) ultrapassa o valor correspondente à locação de mercado do imóvel novo adquirido (lucros cessantes presumidos do Tema 996). Essa operação comparativa de averiguação do efetivo prejuízo é missão constitucional das instâncias ordinárias, e a revisão de tal premissa encontra óbice inafastável na Súmula 7/STJ.

No tocante ao aluguel de outubro de 2017, a insurgência esbarra na mesma limitação cognitiva. A Corte estadual foi contundente ao afirmar que a entrega das chaves ocorreu apenas em meados do mês de outubro e que "*a falta de transparência da ré gerou a imprevisibilidade da*

data de imissão na posse" (e-STJ, fl. 357). Assim, o ressarcimento integral do mês de outubro ancorou-se na responsabilidade da construtora pela imprevisibilidade gerada, o que exigiu da autora a manutenção da locação durante o período de transição. Rever essa conclusão e decotar proporcionalmente os dias demandaria o indevido revolvimento de fatos e provas nesta via extraordinária.

Em suma, a argumentação deduzida no agravo interno não traz elementos capazes de infirmar os sólidos fundamentos da decisão monocrática, que aplicou a jurisprudência consolidada desta Corte e observou rigorosamente as limitações de reexame de provas.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.104.387 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0387576-5

Número de Origem:

00111918120188190042 111918120188190042 202103585539 202124511110

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

RECORRIDO : JANAINA JAPIASSU DE VASCONCELOS CAVALCANTE
ADVOGADO : DIEGO MASCHERONI WERNECK CARBONELLI - RJ138279

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : JANAINA JAPIASSU DE VASCONCELOS CAVALCANTE
ADVOGADO : DIEGO MASCHERONI WERNECK CARBONELLI - RJ138279

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026