



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2110432 - PR (2023/0409690-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : JOSE GONCALVES DA SILVA
ADVOGADOS : GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221
IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
DOUGLAS ALEXANDRE HARMATIUK DA SILVA - PR103295
VINÍCIUS RAFAEL ZARUVNY - PR118251
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : FABIULA MULLER KOENIG - PR022819
GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918
FRANCIELE CONCEIÇÃO LOFF MAIA - PR101312
VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
RECORRIDO : FMM - ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA
OUTRO NOME : FMM - ENGENHARIA - EIRELI - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : TALITA MUSEMBANI - SP322581
LUCAS PAULO SOUZA OLIVEIRA - SP337817
PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR -
ADMINISTRADOR JUDICIAL - PR019608

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ consolidou entendimento no sentido de que o termo inicial dos juros de mora deve ser a data da citação, nos casos envolvendo responsabilidade contratual. Precedentes.
2. Recurso especial a que se dá parcial 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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2110432 - PR (2023/0409690-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : JOSE GONCALVES DA SILVA
ADVOGADOS : GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221
IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
DOUGLAS ALEXANDRE HARMATIUK DA SILVA - PR103295
VINÍCIUS RAFAEL ZARUVNY - PR118251
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : FABIULA MULLER KOENIG - PR022819
GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918
FRANCIELE CONCEIÇÃO LOFF MAIA - PR101312
VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
RECORRIDO : FMM - ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA
OUTRO NOME : FMM - ENGENHARIA - EIRELI - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : TALITA MUSEMBANI - SP322581
LUCAS PAULO SOUZA OLIVEIRA - SP337817
PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR -
ADMINISTRADOR JUDICIAL - PR019608

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ consolidou entendimento no sentido de que o termo inicial dos juros de mora deve ser a data da citação, nos casos envolvendo responsabilidade contratual. Precedentes.
2. Recurso especial a que se dá parcial provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por José Gonçalves da Silva contra acórdão assim ementado (fl. 307):

Sistema Financeiro de Habitação. Atraso na entrega da obra. Responsabilidade solidária. Lucros cessantes. Base de cálculo. Danos morais. Inversão da cláusula penal. Impossibilidade. Tema 970 do STJ.

1. A responsabilidade da CEF e da construtora pelos danos (materiais e morais) suportados pela parte autora é solidária e decorre do fato de ambas terem descumprido o que fora convencionado: a construtora, ao inobservar o prazo

ajustado pelas partes, e a Caixa Econômica Federal, agente financeiro e copartícipe do empreendimento, ao não providenciar a imediata substituição da Construtora, a que estava obrigada contratualmente.

2. Os lucros cessantes devem incidir a partir da data do evento danoso, ou seja, desde a data de início do atraso na entrega da obra e a data de disponibilização das chaves.

3. Nas obrigações ainda não adimplidas, anteriores à vigência do CC/02, a jurisprudência tem se orientado no sentido de reputar aplicável, quanto aos juros, o art. 1.062 do CC/16 até a data de 10/1/2003, e o art. 406 do CC/02 após essa data. O índice que deve ser aplicado de conformidade com o art. 406 do CC/02 é, consoante precedente da Corte Especial do STJ, a Taxa SELIC.

4. Atendendo a critérios de moderação e prudência para que a repercussão econômica da indenização repare o dano sem representar enriquecimento sem causa aos lesados, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) é adequado e razoável para a indenização por danos morais.

5. Sobre a condenação em danos morais, aplica-se a taxa SELIC a partir do arbitramento da indenização.

6. Não cabe ao juiz aplicar cláusula penal sem a prévia convenção entre as partes, mas apenas adequá-la proporcionalmente ao prejuízo. Além do mais, a compensação pelo atraso se faz por meio de ressarcimento do dano moral e material, de modo que criar a oneração de uma multa sem previsão contratual pode resultar em dupla penalização da mesma conduta.

7. Impossibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com indenização com lucros cessantes, consoante Tema 970 do STJ.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 340-346).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 398 e 405 do Código Civil, sustentando que os juros moratórios relativos ao dano moral aplicado em razão do atraso na entrega da obra devem incidir desde o evento danoso, por se tratar de responsabilidade extracontratual.

Além disso, teria violado a Súmula 54 do STJ, ao não reconhecer que os juros moratórios fluem a partir do evento danoso em caso de responsabilidade extracontratual.

Contrarrazões ao recurso especial não apresentadas (fl. 440).

É o relatório.

VOTO

O recurso merece parcial provimento.

Trata-se de ação indenizatória ajuizada por José Gonçalves da Silva em face da Caixa Econômica Federal e FMM Engenharia, objetivando a condenação das rés em danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de unidade habitacional adquirida.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, para declarar a ilegalidade da cobrança dos valores relativos a "juros de obra" após o prazo previsto para a conclusão da fase de construção (20/12/2015) e condenar as recorridas ao

ressarcimento das prestações efetivamente pagas, bem como de lucros cessantes pelo atraso na entrega da obra.

Nas razões do seu recurso de apelação, a parte ora recorrente aduziu que a) a Caixa deve ser condenada solidariamente em todos os danos causados; b) os lucros cessantes devem incidir sobre o valor atualizado do imóvel, e com incidência de juros de mora desde a data do evento danoso, ou seja, do atraso na entrega do imóvel; c) deve ser invertida a cláusula penal prevista no contrato do mutuário com a CEF; d) restou configurado o dano moral, que deve ser fixado em R\$ 10.000,00; e, e) a sucumbência deve ser suportada de forma solidária entre as recorridas.

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação para reconhecer a responsabilidade solidária da CEF e da construtora pelos danos causados; fixar o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre os lucros cessantes, da data do atraso da entrega da obra e os danos morais em R\$ 10.000,00 com juros de mora a partir do arbitramento. Confira-se:

Dessarte, deve ser reformada a sentença para fixação de indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Já os juros moratórios devem fluir a partir do arbitramento, em consonância com posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, a exemplo do julgado abaixo:

[...]

Logo, deve ser provido o recurso no ponto, para fixar os danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), cujo pagamento deverá ser feito de forma solidária pelas rés. Sobre a condenação em danos morais, aplica-se a taxa SELIC a partir do arbitramento da indenização [...] (fls. 303-304).

O pedido da parte recorrente para que sejam fixados os juros de mora a partir do evento danoso, contudo, não merece prosperar.

Isso, porque a jurisprudência deste STJ, sobre o tema, consolidou entendimento no sentido de que o termo inicial dos juros de mora deve ser a data da citação, nos casos envolvendo responsabilidade contratual. A propósito:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.
 2. Para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato ocorreu por inadimplemento dos adquirentes, seria necessária a interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta esfera excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
 3. Em se tratando de rescisão da avença por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelos compradores. Súmula n. 543 do STJ.
 4. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
 5. Conforme o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso. Súmula n. 568 do STJ.
 6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
- (AgInt no AREsp n. 2.828.266/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. INEXISTÊNCIA. DECISÃO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. RESPONSABILIDADE CIVIL POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. HABITE-SE TOTAL E EDIFICAÇÃO DE MEZANINO. PRESCRIÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL (ART. 205 DO CC). NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO OCASIONADO POR EXIGÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedente da Corte Especial.
 5. Agravo interno a que se nega provimento.
- (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.528.474/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DO CONTRATADO. DEDUÇÃO ENCARGOS CONTRATUAIS. DANO MORAL. VALOR DA INDENIZAÇÃO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. SÚMULA N. 35/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES. NÃO PROVIMENTO. (...)

4. Os juros de mora incidem desde a citação nos casos de responsabilidade contratual. Precedentes.
 5. Agravo interno a que se nega provimento.
- (AgInt no REsp n. 1.890.762/MT, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 26/5/2022.)

Como se vê, o acórdão recorrido ao fixar os danos morais e os juros de mora a partir do arbitramento, o fez em dissonância com o entendimento firmado nesta Corte.

A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a correção monetária e os juros de mora são consectários legais da condenação principal, de ordem pública, podendo ser analisados de ofício, sem configurar julgamento *extra petita* ou *reformatio in pejus*, motivo pelo qual determino a fixação do termo inicial dos juros de mora, sobre o dano moral, a partir da citação.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.110.432 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0409690-3

Número de Origem:
50736003420214047000

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSE GONCALVES DA SILVA

ADVOGADOS : GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221

IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839

DOUGLAS ALEXANDRE HARMATIUK DA SILVA - PR103295

VINÍCIUS RAFAEL ZARUVNY - PR118251

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : FABIULA MULLER KOENIG - PR022819

GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918

VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

FRANCIELE CONCEIÇÃO LOFF MAIA - PR101312

RECORRIDO : FMM - ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA

OUTRO NOME : FMM - ENGENHARIA - EIRELI - MASSA FALIDA

ADVOGADOS : PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR - ADMINISTRADOR
JUDICIAL - PR019608

LUCAS PAULO SOUZA OLIVEIRA - SP337817

TALITA MUSEMBANI - SP322581

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025