



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2128023 - PR(2024/0072715-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ELAINE DE FATIMA DA SILVA**
ADVOGADOS : **GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221**
 IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
 DOUGLAS ALEXANDRE HARMATIUK DA SILVA - PR103295
 VINÍCIUS RAFAEL ZARUVNY - PR118251
RECORRIDO : **FMM - ENGENHARIA LTDA**
OUTRO NOME : **FMM - ENGENHARIA - EIRELI**
OUTRO NOME : **MASSA FALIDA DE FMM. ENGENHARIA EIRELI**
ADVOGADOS : **PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR -**
 ADMINISTRADOR JUDICIAL - PR019608
 MATHEUS MARTINS KRACIK - PR102773
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **FABIULA MULLER KOENIG - PR022819**
 GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E DANOS MORAIS. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível.
2. A controvérsia diz respeito à ação de procedimento comum em que se pleiteou compensação por dano moral e reparação por multas, lucros cessantes e encargos decorrentes de atraso injustificado na entrega de imóvel no SFH e no Programa Minha Casa, Minha Vida.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o pedido de multa por contravenção penal; julgou parcialmente procedentes os demais pedidos para declarar indevida a cobrança de “juros de obra” após 25/11/2015, condenar CEF e FMM, solidariamente, à devolução simples dos valores pagos com correção pela TR e juros de 1% ao mês desde a citação, e condenar a FMM a lucros cessantes de 0,5% ao mês de 25/11/2015 até 12/2016 com IPCA-E e juros de 1% ao mês desde a citação; rejeitou danos morais, inversão da cláusula penal e substituição do índice, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer solidariedade das rés

nos danos materiais, fixar juros moratórios e correção monetária sobre danos materiais desde o evento, arbitrar danos morais em R\$ 10.000,00 com taxa SELIC desde o arbitramento, afastar os ônus sucumbenciais da autora e manter honorários de 10% pro rata sem majoração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se, em indenização por danos morais decorrentes de atraso na entrega de imóvel, os juros moratórios incidem desde o evento danoso (art. 398 do CC), ou desde a citação (art. 405 do CC), diante de acórdão que aplicou a taxa Selic apenas a partir do arbitramento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a incidência do art. 398 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade contratual em atraso na entrega de imóvel, com termo inicial dos juros de mora na citação.

7. Ocorreu a ofensa ao art. 405 do Código Civil, pois a fixação da taxa SELIC apenas desde o arbitramento suprimiu os juros moratórios entre a citação e a fixação judicial dos danos morais, devendo os juros correr desde a citação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a aplicação do art. 398 do Código Civil em hipóteses de atraso na entrega de imóvel, por se tratar de responsabilidade contratual. 2. Os juros moratórios sobre a indenização por danos morais, em responsabilidade contratual, fluem desde a citação, nos termos do art. 405 do Código Civil”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 398 e 405.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2392437/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023; STJ, AREsp n. 2872991/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2128023 - PR(2024/0072715-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : ELAINE DE FATIMA DA SILVA
ADVOGADOS : GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221
IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839
DOUGLAS ALEXANDRE HARMATIUK DA SILVA - PR103295
VINÍCIUS RAFAEL ZARUVNY - PR118251
RECORRIDO : FMM - ENGENHARIA LTDA
OUTRO NOME : FMM - ENGENHARIA - EIRELI
OUTRO NOME : MASSA FALIDA DE FMM. ENGENHARIA EIRELI
ADVOGADOS : PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR -
ADMINISTRADOR JUDICIAL - PR019608
MATHEUS MARTINS KRACIK - PR102773
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : FABIULA MULLER KOENIG - PR022819
GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL E DANOS MORAIS. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível.
2. A controvérsia diz respeito à ação de procedimento comum em que se pleiteou compensação por dano moral e reparação por multas, lucros cessantes e encargos decorrentes de atraso injustificado na entrega de imóvel no SFH e no Programa Minha Casa, Minha Vida.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o pedido de multa por contravenção penal; julgou parcialmente procedentes os demais pedidos para declarar indevida a cobrança de “juros de obra” após 25/11/2015, condenar CEF e FMM, solidariamente, à devolução simples dos valores pagos com correção pela TR e juros de 1% ao mês desde a citação, e condenar a FMM a lucros cessantes de 0,5% ao mês de 25/11/2015 até 12/2016 com IPCA-E e juros de 1% ao mês desde a citação; rejeitou danos morais, inversão da cláusula penal e substituição do índice, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer solidariedade das rés

nos danos materiais, fixar juros moratórios e correção monetária sobre danos materiais desde o evento, arbitrar danos morais em R\$ 10.000,00 com taxa SELIC desde o arbitramento, afastar os ônus sucumbenciais da autora e manter honorários de 10% pro rata sem majoração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se, em indenização por danos morais decorrentes de atraso na entrega de imóvel, os juros moratórios incidem desde o evento danoso (art. 398 do CC), ou desde a citação (art. 405 do CC), diante de acórdão que aplicou a taxa Selic apenas a partir do arbitramento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a incidência do art. 398 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade contratual em atraso na entrega de imóvel, com termo inicial dos juros de mora na citação.

7. Ocorreu a ofensa ao art. 405 do Código Civil, pois a fixação da taxa SELIC apenas desde o arbitramento suprimiu os juros moratórios entre a citação e a fixação judicial dos danos morais, devendo os juros correr desde a citação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afastar a aplicação do art. 398 do Código Civil em hipóteses de atraso na entrega de imóvel, por se tratar de responsabilidade contratual. 2. Os juros moratórios sobre a indenização por danos morais, em responsabilidade contratual, fluem desde a citação, nos termos do art. 405 do Código Civil”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 398 e 405.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2392437/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023; STJ, AREsp n. 2872991/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ELAINE DE FATIMA DA SILVA com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível nos autos de ação de procedimento comum.

O julgado foi assim ementado (fl. 283):

CIVIL. PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TERMO INICIAL.

LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA. JUROS DE OBRA. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. NÃO CABIMENTO.

1. Reconhecida a legitimidade da CEF para figurar no polo passivo processual, pois além de ser agente financeiro, é responsável pela fiscalização do empreendimento no prazo contratado, tendo poderes de substituição da interveniente construtora em caso de descumprimento injustificado dos prazos.
2. A responsabilidade solidária da CEF deve se dar a contar do prazo de entrega do imóvel fixado no contrato de financiamento/mútuo habitacional.
3. O prazo de entrega do imóvel a ser observado especificamente na relação negocial travada entre adquirente e construtora/incorporadora deve ser aquele constante do contrato de promessa de compra e venda.
4. Quanto à responsabilidade solidária pela devolução dos juros de obra cobrados, tendo em vista o atraso da conclusão do empreendimento imobiliário, considera-se como indevida a cobrança dessa taxa no período posterior ao prazo de construção da unidade habitacional fixado no contrato de financiamento habitacional.
5. Evidenciado o atraso na entrega do imóvel objeto de financiamento, impõe-se a reparação do dano emergente sofrido pelo mutuário. A indenização em virtude do atraso na entrega da obra, corresponde ao percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel por mês de atraso. O valor fixado a título de indenização por dano material deve ter incidência de juros moratórios e correção monetária desde a data do evento danoso.
6. Configurados os pressupostos, a fixação do dano moral deve observar os princípios de moderação e de razoabilidade, assegurando à parte lesada a justa reparação, sem incorrer em enriquecimento ilícito e não deixando de observar o caráter pedagógico ao agente que cometeu o ato lesivo. Majorado o montante indenizatório.
7. Não cabe ao juiz aplicar cláusula penal sem a prévia convenção entre as partes.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 333-343):

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 398 do Código Civil, porque, nas obrigações provenientes de ato ilícito, os juros moratórios nos danos morais devem fluir desde o evento danoso, reconhecendo a mora desde a prática do ilícito;
- b) 405 do Código Civil, pois, sucessivamente, tratando-se de responsabilidade contratual, os juros moratórios devem fluir desde a citação;

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao termo inicial dos juros moratórios em indenização por dano moral extracontratual, indicando como paradigmas EDcl nos EREsp n. 903.258/RS, EDcl no REsp n. 1.210.732/SC e AgInt nos EDcl no REsp n. 1.872.866/PR (fls. 370-372). Afirma contrariedade ao Tema n. 905 do STJ, ao aplicar a taxa SELIC apenas a partir do arbitramento sem admitir juros moratórios pretéritos, em dissonância do entendimento dominante que prevê juros desde o evento danoso e correção monetária desde o arbitramento.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação da legislação federal e da jurisprudência dominante, determine-se a incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde o evento danoso, até o arbitramento, e, após, a incidência da taxa SELIC; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça, subsidiariamente, a incidência dos juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, até o arbitramento, e, após, a incidência da taxa SELIC, bem como se majorem os honorários sucumbenciais recursais em 10% sobre o valor da condenação.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 390-394).

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 415-416).

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de procedimento comum em que a parte autora pleiteou compensação por dano moral e reparação atinente a multas, lucros cessantes e demais encargos decorrentes de atraso injustificado de obra referente a contrato de compra e venda com alienação fiduciária no âmbito do SFH e do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A sentença extinguiu, sem exame de mérito, o pedido de multa por contravenção penal. Julgou parcialmente procedentes os demais pedidos para:

declarar indevida a cobrança de “juros de obra” após 25/11/2015; condenar CEF e FMM, solidariamente, a devolver, de forma simples, os valores pagos a esse título até o “término de obra”, com correção pela TR e juros de 1% ao mês desde a citação; e condenar a FMM ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, de 25/11/2015 até a entrega das chaves (12/2016), com IPCA-E e juros de 1% ao mês desde a citação. Rejeitou os pedidos de danos morais, inversão da cláusula penal moratória e substituição do índice de atualização monetária (fls. 215-216). Fixou honorários conforme a sucumbência recíproca e repartiu as custas em 50% para a autora e 50% para as rés, suspendendo a exigibilidade para os beneficiários da gratuidade.

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para reconhecer a solidariedade das rés quanto ao pagamento de danos materiais e determinar a incidência de juros moratórios e correção monetária sobre os danos materiais desde o evento danoso; fixou indenização por danos morais em R\$ 10.000,00 com incidência da taxa SELIC a contar do arbitramento; afastou os ônus sucumbenciais da autora e manteve a fixação de honorários de 10% *pro rata* em desfavor das rés, deixando de majorar honorários recursais.

I - Da alegada violação dos arts. 398 e 405 do Código Civil

Examinam-se as alegadas violações aos arts. 398 e 405 do Código Civil, em contexto de indenização por danos morais decorrentes de atraso na entrega de imóvel, no qual o acórdão recorrido determinou a incidência da taxa Selic apenas a partir do arbitramento, afastando, na prática, a fluência de juros moratórios desde o evento danoso ou desde a citação.

No que toca ao art. 398 do Código Civil, a irresignação não prospera.

A jurisprudência desta Corte Superior consolidou o entendimento de que, em hipóteses de atraso na entrega de imóvel decorrente de promessa de compra e venda, a responsabilidade é contratual, por inadimplemento da obrigação, e não extracontratual. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO COLEGIADO. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática do relator, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.

2. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n.º 543 do STJ.

3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, ante a incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual. 5. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp 2392437/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023, destaquei.)

Assim, estando o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte, incide o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Diversamente, assiste razão quanto ao art. 405 do Código Civil.

Reconhecida a natureza contratual da responsabilidade, os juros moratórios fluem desde a citação, momento de constituição formal em mora, conforme entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça.

Ao fixar a taxa Selic apenas a partir do arbitramento da indenização por danos morais, o acórdão recorrido suprimiu indevidamente a incidência de juros no período compreendido entre a citação e a fixação judicial da verba, em descompasso com a jurisprudência desta Corte, retratada no seguinte precedente:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO). AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA N. 83 DO STJ OCORRÊNCIA DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N. 7 DO STJ. QUANTUM FIXADO COM RAZOABILIDADE. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 568 DO STJ. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO E DATA DO DESEMBOLSO, RESPECTIVAMENTE. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

6. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso. Aplicação da Súmula n. 568 do STJ.

7. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.” (AREsp 2872991/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN 8/5/2025, destaqui.)

Diante disso, afasta-se a aplicação do art. 398 do Código Civil ao caso concreto, por se tratar de responsabilidade contratual consoante a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ), e reconhece-se a violação ao art. 405 do Código Civil, para fixar como termo inicial dos juros moratórios a data da citação.

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e, nessa parte, dou-lhe provimento** para fixar o termo inicial dos juros de mora sobre a indenização por danos morais na data da citação, mantidos os demais critérios estabelecidos no acórdão recorrido.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.128.023 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0072715-9

Número de Origem:
50707198420214047000

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELAINE DE FATIMA DA SILVA

ADVOGADOS : GABRIEL VARGAS RIBEIRO DA FONSECA - PR072221

IGOR BIANCHINI SCHUSTER - PR083839

DOUGLAS ALEXANDRE HARMATIUK DA SILVA - PR103295

VINÍCIUS RAFAEL ZARUVNY - PR118251

RECORRIDO : FMM - ENGENHARIA LTDA

OUTRO NOME : FMM - ENGENHARIA - EIRELI

OUTRO NOME : MASSA FALIDA DE FMM. ENGENHARIA EIRELI

ADVOGADOS : PAULO VINÍCIUS DE BARROS MARTINS JUNIOR -

ADMINISTRADOR JUDICIAL - PR019608

MATHEUS MARTINS KRACIK - PR102773

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : FABIULA MULLER KOENIG - PR022819

GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI - PR056918

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA

FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de março de 2026