



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2618847 - RJ(2024/0104294-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
AGRAVADO : **EDUARDO DO NASCIMENTO PUREZA**
AGRAVADO : **VERONICA PINTO DE PINHO**
ADVOGADO : **MARCUS VINICIUS QUADROS MACHADO - RJ127298**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o atraso na entrega do imóvel por prazo superior ao contratual, inclusive acrescido do prazo de tolerância, configura mora dos vendedores. Precedentes.

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 conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 31 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2618847 - RJ(2024/0104294-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
 : **DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920**
 : **TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455**
AGRAVADO : **EDUARDO DO NASCIMENTO PUREZA**
AGRAVADO : **VERONICA PINTO DE PINHO**
ADVOGADO : **MARCUS VINICIUS QUADROS MACHADO - RJ127298**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o atraso na entrega do imóvel por prazo superior ao contratual, inclusive acrescido do prazo de tolerância, configura mora dos vendedores. Precedentes.

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 conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto por **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em acórdão assim ementado (fls. 326/342):

"CONSUMIDOR. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ADITAMENTO EM RELAÇÃO A UNIDADE QUE

NÃO ALTERA O PRAZO INICIALMENTE CONTRATADO PARA ENTREGA. CLÁUSULA PENAL INVERTIDA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

Pretendem os autores a condenação do réu em danos materiais e morais, em razão de atraso na entrega da obra. A sentença condena o réu a pagar de acordo com a cláusula penal prevista em seu favor (juros de 1% ao mês e multa de 2%), conforme se apurar em fase de liquidação a qual observará, em todo caso, a incidência de tais percentuais sobre o valor atualizado do negócio, observada a proporção entre o prazo excedido (entre 27/10/2016 e 31/07/2017) e o prazo total efetivo entre a contratação e a obtenção do habite-se. Face à sucumbência recíproca, cada parte responde por metade das custas e pelos honorários de seus respectivos patronos.

Apelam as partes.

Os autores requerem a fixação do termo final da mora em 17/10/2017 (data da imissão da posse por deliberação da própria construtora), conforme comprovam os documentos de fls. 46/47, que passe a constar do dispositivo os juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e atualização monetária desde a imissão na posse no que concerne ao montante devido e reembolso das custas, a condenação do réu ao pagamento de danos morais, bem como de danos materiais de acordo com a cláusula penal prevista em seu favor (juros de 1% ao mês e multa de 2%), conforme se apurar em fase de liquidação a qual observará, em todo caso, a incidência de tais percentuais sobre o valor atualizado do negócio, observada a proporção entre o prazo excedido (entre 27/10/2016 e 31/07/2017) e o prazo total efetivo entre a contratação e a obtenção do habite-se (termos da sentença), no valor de R\$ 31.226,92, conforme item 3, da inicial.

O réu pede a improcedência dos pedidos e/ou a redução do percentual da cláusula penal para 0,5%. Falha na prestação do serviço configurada. Atraso superior aos 180 dias, sendo que o aditamento para substituição de unidade não afasta o prazo inicial. Prazo final conforme fixado pela primeira instância, já que o empreendimento foi entregue em julho de 2017, não aproveitando aos autores a data em que foram imitidos na posse do imóvel já que a assinatura do aditamento do contrato em setembro de 2017, não pode ser imputada ao réu.

Mora da construtora que efetivamente se configurou, mas de forma concomitante com fato causado pelos adquirentes.

Aditamento que foi firmado após o empreendimento estar pronto para entrega, para alteração da unidade a fim de adequar o custo.

Demonstração de que o aditamento se deu por impossibilidade de os adquirentes custear o saldo devedor da unidade originária.

Concorrência de causas que afasta o dano moral. Ainda que se reconheça o atraso inicial, não se pode afirmar causação de angústia aos adquirentes, se estes não podiam suportar o pagamento da unidade inicialmente adquirida.

Sucumbência recíproca que não autoriza a compensação de honorários. Vedação legal.

RECURSOS PROVIDOS PARCIALMENTE."

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (fls. 358/366).

Em seu recurso especial (fls. 368/384), o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, §1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, ambos do Código de Processo Civil. Sustenta que o acórdão não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, pois, apesar de reconhecer a impossibilidade dos recorridos quitarem o contrato original, não enfrentou a questão de que a unidade adquirida inicialmente não poderia ser entregue em outubro de 2016, pela razão dos recorridos não terem condições de cumprir com suas obrigações contratuais, requisito essencial para entrega das chaves.

(ii) art. 52 da Lei 4.591/64. Assevera que o acórdão reconhece que houve troca de unidade imobiliária adquirida em razão da impossibilidade dos recorridos custearem o saldo devedor originalmente pactuado. Diante disso, sustenta que a unidade imobiliária não poderia ter sido entregue em outubro de 2016 em razão do descumprimento contratual dos recorridos. Aponta que não tinha o dever de trocar as unidades imobiliárias e receber um valor menor, apesar de ter aceitado a troca do imóvel, sendo penalizada por atraso que não pode ser cogitado. Sustenta que o acórdão reconheceu a inexistência de dano moral pelo fato do inadimplemento dos recorridos, sendo que tal raciocínio também deveria ser aplicado aos danos materiais.

(iii) art. 413 do Código Civil. Narra que, ainda que houvesse mora da sua parte, é preciso analisar o percentual estabelecido, pois não contém proporcionalidade e razoabilidade. Assevera que a cláusula penal, em regra, é estabelecida em valor equivalente ao locatício, no percentual de 0,5%. Posto isso, assevera que a decisão estabeleceu penalidade excessiva ao recorrente.

Contrarrazões ofertadas às fls. 393/394.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-RJ inadmitiu o apelo nobre, dando ensejo ao presente agravo.

Sem contraminuta (fl. 490).

É o relatório.

VOTO

Trata-se na origem de ação indenizatória em razão de atraso na entrega de empreendimento imobiliário. Os autores EDUARDO DO NASCIMENTO PUREZA e VERÔNICA PINTO DE PINHO PUREZA, ora recorridos, alegaram terem adquirido, em 2014, a unidade 206 do empreendimento imobiliário da lide, com entrega das chaves prevista para 30/04/2016 e tolerância para entrega até 30/10/2016, mas que as chaves somente foram entregues em 17/10/2017. Diante disso, sustentam que foram levados a migrar para a unidade 203 por restrições financeiras. Propuseram ação indenizatória pleiteando danos materiais (aluguel e lucros cessantes), multa cominatória com base na cláusula penal contratual invertida, e danos morais.

A sentença julgou procedente em parte o pedido, condenando a ré JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A, ora recorrente, ao pagamento da cláusula penal contratual prevista em seu favor (juros de 1% ao mês e multa de 2%), com incidência sobre o valor atualizado do negócio e proporcional ao período de mora - 27/10/2016 e 31/07/2017. Por fim, afastou os lucros cessantes (aluguéis) e o pedido relativo à perda de rendimentos sobre os móveis, bem como os danos morais, e fixou sucumbência recíproca (fls. 212-220).

No acórdão, deu-se parcial provimento aos recursos: reconheceu-se a mora da construtora entre 27/10/2016 e 31/07/2017, fixando-se julho de 2017 como termo final; rejeitou-se a pretensão de dano moral e não se acolheu o pedido autoral de lucros cessantes e ressarcimento de aluguel; manteve-se a inversão da cláusula penal, afastando sua redução, e determinou-se o acréscimo de juros de 1% ao mês e correção monetária na condenação; assentou-se a sucumbência recíproca, porém sem compensação de honorários, com condenação

de 10% para ambas as partes, à luz do art. 85, § 14, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 326-342).

Nos termos do próprio acórdão:

"[...]

O aditamento ao instrumento particular de cessão de direitos aquisitivos (index 68) substitui a unidade 206 pela de número 203.

As unidades se localizam no mesmo empreendimento e no mesmo bloco, havendo no aditamento previsão expressa de que todas as cláusulas do contrato que está sendo aditado permanecem em pleno vigor:

[...]

Assim, se no contrato (index 25) original o prazo para a entrega do imóvel era em 27.10.2016, já compreendido o prazo de tolerância e sendo o habite-se concedido somente em 31.07.2017, a mora da ré resta caracterizada entre o período que deveria ter sido entregue a obra 27.10.2016 e a data em que o empreendimento ficou pronto, ou seja 31.07.2017, sendo as verbas devidas em decorrência deste atraso de NOVE MESES.

Portanto, resta caracterizada a falha na prestação do serviço da ré neste período, não lhe aproveitando a data em que houve a substituição de unidade em razão de dificuldades financeiras pelos autores.

Fixada a mora do réu entre a data em que devia entregar o imóvel e a concessão do habite-se, também não há como acolher o pleito autoral de que o marco final seria outubro de 2017.

O empreendimento estava concluído desde JULHO de 2017.

O aditamento do contrato, em 14.09.2017, decorreu da necessidade de troca da unidade.

O fato de a unidade 203 ser mais barata que a anterior demonstra que o aditamento se deu, efetivamente, pela impossibilidade de os autores custearem o saldo devedor originalmente contratado, conforme aposto na contestação e não refutado.

Assim, a partir de julho de 2017 findou a mora do réu.

Desta forma, devem ser mantidas as datas fixadas na sentença, inexistindo erro material a ser corrigido.

"[...]"

Diante do exposto, não prospera a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à solução da lide, dessa forma, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: EDcl no AgInt no REsp n. 2.114.250/MG, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 4/2/2025, DJEN de 6/3/2025; REsp n. 2.086.697/SP, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025; EDcl no AgInt na Rcl n. 45.542/SP, Relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 18/2/2025, DJEN de 24/2/2025; e EDcl no AgInt nos EDcl nos EREsp n. 1.859.857/PR, Relator Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES, CORTE ESPECIAL**, julgado em 25/2/2025, DJEN de 12/3/2025.

Isto porque o Tribunal de origem expressamente enfrentou o tema quanto a troca das unidades imobiliárias em decorrência da ausência de recursos financeiros das partes recorridas. Não havendo qualquer omissão ou contradição quanto ao tema.

No que tange à alegada violação ao art. 52 da Lei nº 4.591/64, do excerto acima transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que o adiantamento do contrato para alteração da unidade imobiliária a ser fornecida previa a manutenção de todas as cláusulas contratuais originárias, inclusive quanto ao prazo de entrega do imóvel. Diante disso, concluiu que houve atraso na entrega do imóvel, uma vez que esse deveria ter sido disponibilizado aos recorridos em 27.10.2016, sendo que o empreendimento, como um todo, somente ficou pronto em 31.07.2017. Posto isso, eventual mora dos recorridos não é fundamento para justificar a mora, pois o empreendimento sequer estava pronto para uso.

A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre o atraso na entrega do imóvel, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, LEGITIMIDADE PASSIVA, DANO MORAL, FORTUITO INTERNO E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória com pedidos de entrega das chaves com habite-se, lucros cessantes, juros de mora, danos materiais e morais, devolução de taxa de corretagem e IPTU. O valor da causa é de R\$ 12.921,00.

3. A sentença julgou parcialmente procedente a demanda para condenar as rés solidariamente à entrega das chaves, ao pagamento de lucros cessantes, juros de mora contratuais e dano moral.

4. O acórdão recorrido apenas afastou a aplicação do CDC, mantendo a condenação e os ônus de sucumbência.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se há ilegitimidade passiva por atuação como mera interveniente incorporadora (art. 485, IV e VI, do CPC); (ii) saber se houve caso fortuito ou força maior a justificar a prorrogação do prazo (arts. 393 e 927 do CC); (iii) saber se é indevido o dano moral por inexistência de violação de direito da personalidade (art. 186 do CC); (iv) saber se há sucumbência recíproca com distribuição proporcional dos ônus (art.

86, caput, parágrafo único, do CPC); e (v) saber se há dissídio jurisprudencial quanto à não configuração de dano moral pelo simples inadimplemento contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a pretensão demandaria interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que obsta a análise dos pontos relativos à legitimidade passiva, fortuito/força maior, dano moral e sucumbência.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

8. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea a impede a apreciação do recurso pela alínea c sobre os mesmos temas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório em recurso especial. 2. A ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, prejudica o dissídio jurisprudencial. 3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede a análise do recurso pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal sobre o mesmo tema".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, IV e VI, 86, caput e parágrafo único, 1.029, § 1º, e 85, § 11, § 2º; CC, arts. 393, 927 e 186; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7."

(AREsp n. 2.535.905/RJ, relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025)

"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. ALEGAÇÃO DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. 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 questão relacionada a ocorrência de motivo de força maior foi decidida a partir da interpretação de cláusulas do contrato firmado entre as partes, bem como da análise das circunstâncias fáticas da causa, cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 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. Em regra, o mero inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não enseja reparação por dano moral, sendo admissível a fixação de indenização a esse título apenas quando o atraso na entrega da obra ultrapassar o limite do mero dissabor, ou seja, quando ocorrer situação excepcional que configure o abalo imaterial, a qual não se faz presente no caso. Precedentes.

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

(AREsp n. 3.016.481/RJ, relator **Ministro MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES.

PERCENTUAL DE INDENIZAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Segundo as instâncias ordinárias, a cessionária de direitos creditórios não integrou a relação jurídica referente à construção e incorporação imobiliária, conforme interpretação do contrato e das provas coligidas, sendo inviável rever essa conclusão por força dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. A cumulação da cláusula penal moratória com a indenização por lucros cessantes é vedada quando a multa contratual já cobre o valor equivalente ao locativo, conforme tese firmada no Tema 970 do STJ.

3. O percentual de 0,5% ao mês para os lucros cessantes está no intervalo usualmente adotado pela jurisprudência do STJ, sendo inviável, no presente caso, sua majoração em sede de recurso especial, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial desprovido."

(AREsp n. 2.752.993/SP, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025)

Ademais, ainda que assim não fosse, o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assente no sentido de que o atraso na entrega do imóvel por prazo superior ao contratual, inclusive acrescido do prazo de tolerância, configura mora dos vendedores.

Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. NOVAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial de incorporadora imobiliária fundamentado nas alíneas "a" e "c" do artigo 105, III, da Constituição Federal, em ação indenizatória decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido por meio de contrato de promessa de compra e venda.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve novação contratual, em razão de contrato de financiamento firmado pela adquirente com instituição financeira, que teria alterado o prazo de entrega do imóvel; e (II) saber se houve ato ilícito que ensejasse a obrigação de indenizar por danos materiais.

III. Razões de decidir

3. Nos termos da tese firmada no julgamento do Tema 996/STJ, o prazo para entrega de unidade autônoma adquirida na planta não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

4. A previsão de prazo de entrega diverso no contrato de financiamento não configura novação, permanecendo hígido o prazo original estabelecido no contrato de promessa de compra e venda, acrescido da cláusula de tolerância.

5. O atraso na entrega do imóvel em mais de sete meses, já computado o prazo de tolerância, configura mora das vendedoras, não sendo possível afastar o dever de indenizar os prejuízos materiais causados ao adquirente.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."

(AREsp n. 2.036.007/RS, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESSARCIMENTO POR PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. INSURGÊNCIA QUANTO A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. MERA ALUSÃO A DISPOSITIVOS DE LEI. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. DANO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA INJUSTIFICADA E OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE AO ENTENDIMENTO DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO.

IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA NºS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão que condenou a recorrente ao pagamento de indenização por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

O acórdão recorrido concluiu que, na hipótese, o atraso na entrega do imóvel violou o direito fundamental de acesso à moradia e frustrou a legítima expectativa dos consumidores, configurando lesão ao direito da personalidade. A parte recorrente alega violação aos artigos 186 e 389 do Código Civil e divergência jurisprudencial, sustentando que o inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais, sem comprovação de circunstâncias excepcionais.

II. Questão em discussão

2. As questões em discussão consistem em: (i) verificar se o recurso especial preenche os pressupostos processuais formais de admissibilidade, especialmente no tocante à adequada e necessária fundamentação quanto à alegada violação de lei federal; (ii) analisar se o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta pode configurar danos morais indenizáveis; e (iii) examinar se a revisão da conclusão firmada pelo Tribunal de origem quanto ao expressivo lapso temporal de atraso na entrega da unidade imobiliária e à consequente lesão ao direito da personalidade dos recorridos, apta a ensejar reparação por danos morais demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência obstada pela Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

3. O recurso especial tem natureza vinculada, sendo imprescindível que a parte recorrente demonstre, de forma clara e objetiva, como o acórdão recorrido teria contrariado os dispositivos legais apontados. A ausência de fundamentação adequada atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável. Contudo, atrasos expressivos na entrega de imóvel podem ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial, conforme precedentes da Corte.

5. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação do STJ ao reconhecer que o atraso significativo na entrega do imóvel, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual, pode configurar lesão ao direito da personalidade, ensejando a condenação por danos morais, com a consequente incidência da Súmula 83/STJ.

6. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. (AgInt no AREsp n. 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

IV. Dispositivo

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento."

*(AREsp n. 2.842.144/RJ, relatora **Ministra DANIELA TEIXEIRA**, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025)*

No mesmo sentido, a alegada violação ao art. 413 do Código Civil também não encontra guarita. Isto ocorre porque o Tribunal de origem entendeu que se aplica a cláusula penal prevista no contrato, que até então favoreceria o recorrente. Logo, não há que se falar em violação à razoabilidade ou à proporcionalidade, pois a decisão encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que possui entendimento firme no sentido de que "No

contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" (Tema Repetitivo 971 do STJ).

Assim, constata-se que o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior. Dessa forma, incide, *in casu*, o óbice processual sedimentado na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Desse modo, ante a ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos do decisum recorrido, subsiste inalterado o entendimento nele firmado, não merecendo prosperar, portanto, o presente recurso.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual prévia concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.618.847 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0104294-9

Número de Origem:

02814143820178190001 202324508787 2814143820178190001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

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

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : EDUARDO DO NASCIMENTO PUREZA

AGRAVADO : VERONICA PINTO DE PINHO

ADVOGADO : MARCUS VINICIUS QUADROS MACHADO - RJ127298

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 30 de março de 2026