AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2621788 - PB(2024/0137251-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192 LARISSA BARROS CALADO - PE049608 LEANDRO VICTOR SOBREIRA MELQUIADES DE LIMA - PE036717
AGRAVADO	:	ELIABE DE ARRUDA BATISTA
ADVOGADO	:	MARCEL NUNES DE MIRANDA - PB014968

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, DANOS MORAIS E EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça da Paraíba que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de multa contratual c/c indenização por danos morais, em razão de atraso superior ao prazo de tolerância na entrega de imóvel residencial.

3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de danos morais de R$ 10.000,00, com juros de 1% ao mês a partir do evento danoso e correção pelo INPC, e fixou honorários em 20% da condenação.

4. A Corte de origem deu parcial provimento para fixar os juros de mora a partir da citação, manteve a condenação por danos morais e afastou a exceção do contrato não cumprido, além de rejeitar as preliminares de incompetência e ilegitimidade passiva.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) saber se deve ser aplicada a exceção do contrato não cumprido do art. 476 do CC para obstar indenizações diante de alegada inadimplência do adquirente; (ii) saber se a condenação por dano moral por atraso na entrega do imóvel exige prova específica de abalo à luz dos arts. 186 e 927 do

Documento eletrônico VDA55324042 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2026 19:23:32
Publicação no DJEN/CNJ de 27/03/2026. Código de Controle do Documento: 47218278-405e-49aa-b018-bc0f48854546

CC; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial apta a modificar o acórdão quanto a esses temas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O afastamento da exceção do contrato não cumprido está em consonância com a orientação do STJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ, pois não há simultaneidade das prestações e há culpa recíproca, conforme precedente específico (REsp n. 1.758.795/DF).

6. A revisão da condenação por danos morais demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

7. A ocorrência dos óbices das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ impede o conhecimento do dissídio pela alínea c quanto aos mesmos temas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte que afasta a exceção do contrato não cumprido do art. 476 do CC em hipóteses de culpa recíproca e ausência de simultaneidade das prestações. 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do reconhecimento de danos morais por atraso na entrega de imóvel, por demandar revolvimento de matéria fática. 3. A incidência dos óbices das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ impede o conhecimento do dissídio pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 476, 186, 927; CF, art. 105, III, *a*, *c*; CPC, art. 85, § 11, § 2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, AREsp n. 2.675.143/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, REsp n. 1.758.795/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 24 de março de 2026.

Documento eletrônico VDA55324042 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2026 19:23:32
Publicação no DJEN/CNJ de 27/03/2026. Código de Controle do Documento: 47218278-405e-49aa-b018-bc0f48854546

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55324042 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2026 19:23:32
Publicação no DJEN/CNJ de 27/03/2026. Código de Controle do Documento: 47218278-405e-49aa-b018-bc0f48854546

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2621788 - PB (2024/0137251-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192 LARISSA BARROS CALADO - PE049608 LEANDRO VICTOR SOBREIRA MELQUIADES DE LIMA - PE036717
AGRAVADO	:	ELIABE DE ARRUDA BATISTA
ADVOGADO	:	MARCEL NUNES DE MIRANDA - PB014968

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL, DANOS MORAIS E EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça da Paraíba que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de multa contratual c/c indenização por danos morais, em razão de atraso superior ao prazo de tolerância na entrega de imóvel residencial.

3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de danos morais de R$ 10.000,00, com juros de 1% ao mês a partir do evento danoso e correção pelo INPC, e fixou honorários em 20% da condenação.

4. A Corte de origem deu parcial provimento para fixar os juros de mora a partir da citação, manteve a condenação por danos morais e afastou a exceção do contrato não cumprido, além de rejeitar as preliminares de incompetência e ilegitimidade passiva.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) saber se deve ser aplicada a exceção do contrato não cumprido do art. 476 do CC para obstar indenizações diante de alegada

Documento eletrônico VDA53916017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/02/2026 18:45:08
Código de Controle do Documento: f47f8260-9a85-4bea-af77-22d34a57b582

inadimplência do adquirente; (ii) saber se a condenação por dano moral por atraso na entrega do imóvel exige prova específica de abalo à luz dos arts. 186 e 927 do CC; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial apta a modificar o acórdão quanto a esses temas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O afastamento da exceção do contrato não cumprido está em consonância com a orientação do STJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ, pois não há simultaneidade das prestações e há culpa recíproca, conforme precedente específico (REsp n. 1.758.795/DF).

6. A revisão da condenação por danos morais demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

7. A ocorrência dos óbices das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ impede o conhecimento do dissídio pela alínea c quanto aos mesmos temas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte que afasta a exceção do contrato não cumprido do art. 476 do CC em hipóteses de culpa recíproca e ausência de simultaneidade das prestações. 2. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do reconhecimento de danos morais por atraso na entrega de imóvel, por demandar revolvimento de matéria fática. 3. A incidência dos óbices das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ impede o conhecimento do dissídio pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 476, 186, 927; CF, art. 105, III, *a*, *c*; CPC, art. 85, § 11, § 2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, AREsp n. 2.675.143/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, REsp n. 1.758.795/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (em recuperação judicial) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices da Súmula n. 7 do STJ, quanto à pretensão de reexame da configuração do dano moral, e da Súmula n. 83 do STJ, quanto à tese

Documento eletrônico VDA53916017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/02/2026 18:45:08
Código de Controle do Documento: f47f8260-9a85-4bea-af77-22d34a57b582

de inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido em face do art. 476 do Código Civil, inclusive quanto à interposição pelas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça da Paraíba em apelação cível nos autos de ação de cobrança de multa contratual c/c indenização por danos morais.

Contrarrazões às fls. 362-369.

O julgado foi assim ementado (fls. 260-261):

> APELAÇÃO CÍVEL. DANOS MORAIS: ATRASO NA ENTREGA DE APARTAMENTO EM CONSTRUÇÃO. PRELIMINARES: LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA E INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA". REJEIÇÃO. MÉRITO: MORA DE 13 (TREZE) MESES. DEVER DE INDENIZAR MANTIDO. QUANTUM AJUSTADO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO (ART. 476 DO CC): INAPLICABILIDADE. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL: CITAÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL.
>
> - "No caso concreto, a causa de pedir é o atraso na entrega do imóvel, e os pedidos são deduzidos exclusivamente em face da construtora. Assim, considerando que a construtora era a única responsável em garantir o prazo de entrega do empreendimento e somente contra ela foram deduzidos pedidos na inicial, não há razão para a CAIXA figurar no polo passivo, motivo pelo qual não há que se falar em competência da

Documento eletrônico VDA53916017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/02/2026 18:45:08
Código de Controle do Documento: f47f8260-9a85-4bea-af77-22d34a57b582

Justiça Federal" (0803970-49.2021.8.15.0000, Rel. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, AGRAVO DE INSTRUMENTO, 4ª Câmara Cível, juntado em 14/06/2021).

- Na linha de precedente do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica a teoria do "excepctio non adimplectis contractus" (art. 476 do CC), quando ambos os contratantes estavam em mora no cumprimento da respectiva obrigação e a mora da construtora em nada se relacionou com a mora do adquirente do imóvel.

- Quando o juízo "a quo" fixa corretamente o valor da indenização por danos morais, o tribunal não deve fazer qualquer alteração. Necessidade, porém, de correção do termo inicial dos juros de mora, para firmá-lo a partir da citação, considerando tratar-se de responsabilidade civil contratual.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 316):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS EM RAZÃO DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DOS EMBARGOS. ENFRENTAMENTO DE TODAS AS QUESTÕES JURÍDICAS SUSCITADAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REDISCUSSÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO. REJEIÇÃO. - Os Embargos de Declaração têm cabimento apenas nos casos de obscuridade, contradição ou omissão, ou, ainda, para corrigir erro material, não se prestando ao reexame do julgado. Não existindo quaisquer das hipóteses justificadoras do expediente, impõe-se a sua rejeição.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 476, do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria ignorado a incidência da exceção do contrato não cumprido e concedido indenização apesar de culpa recíproca, havendo cláusula contratual que condicionou a entrega das chaves à quitação do saldo devedor;

Documento eletrônico VDA53916017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/02/2026 18:45:08
Código de Controle do Documento: f47f8260-9a85-4bea-af77-22d34a57b582

b) 186 e 927, do Código Civil, já que o acórdão recorrido teria reconhecido dano moral por presunção, sem prova concreta de abalo e em descompasso com a jurisprudência do STJ; e

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir manter indenização por dano moral com base no atraso e afastar a aplicação do art. 476 do Código Civil, divergiu do entendimento de outros órgãos julgadores, indicando como paradigma acórdão do TJPE e julgados desta Corte.

Requer o provimento do recurso para afastar a condenação por dano moral e aplicar a exceção do contrato não cumprido; requer ainda, alternativamente, a redução do valor da indenização por danos morais.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de multa contratual com pedido de indenização por danos morais, em que a parte autora pleiteou a penalidade contratual e reparação por atraso superior ao prazo com tolerância na entrega do imóvel.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a requerida ao pagamento de R$ 10.000,00 a título de dano moral, com juros de 1% ao mês a partir do evento danoso e correção pelo INPC; fixou honorários sucumbenciais em 20% da condenação.

A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para fixar os juros moratórios a partir da citação, mantendo a condenação por danos morais e afastando a exceção do contrato não cumprido, além de rejeitar as preliminares de incompetência e legitimidade passiva da Caixa.

Documento eletrônico VDA53916017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/02/2026 18:45:08
Código de Controle do Documento: f47f8260-9a85-4bea-af77-22d34a57b582

I - Art. 476, do Código Civil

A recorrente afirma que o acórdão deveria aplicar a exceção do contrato não cumprido para obstar indenizações, porque a entrega das chaves foi condicionada à quitação e houve inadimplência do adquirente.

O acórdão recorrido afastou a tese por inexistência de simultaneidade das prestações e por culpa recíproca, destacando que o atraso decorreu de alteração de projeto elétrico, alheia à mora do comprador, e alinhou-se a precedente desta Corte (REsp 1.758.795/DF).

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO. CULPA RECÍPROCA.** RETENÇÃO DE VALORES. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Os juros de mora devem ser contados a partir da citação, em caso de rescisão de promessa de compra e venda.
>
> **2. Diante da reciprocidade da culpa pela resolução do contrato, ante a inadimplência de ambas as partes contratantes, revela-se correto o entendimento das instâncias ordinárias em determinar tão somente a restituição das partes ao status quo, sem a imposição de qualquer ônus contratual, não sendo o caso, portanto, de aplicação do art. 476 do Código Civil** (REsp n. 1.758.795/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/6/2021, DJe de 25/6/2021) .
>
> 3. Agravo interno desprovido. (AREsp n. 2.675.143/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Assim, ao decidir que a exceção do contrato não cumprido é inaplicável quando ambas as partes estão inadimplentes e não há simultaneidade das prestações, está em sintonia com o entendimento do STJ.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

II - Arts. 186 e 927, do Código Civil

Documento eletrônico VDA53916017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/02/2026 18:45:08
Código de Controle do Documento: f47f8260-9a85-4bea-af77-22d34a57b582

No recurso especial a parte recorrente alega que o acórdão reconheceu dano moral por mera presunção, sem prova específica de abalo, em descompasso com a orientação desta Corte.

O acórdão recorrido manteve o dano moral com fundamento no atraso superior a um ano, ressaltando que a situação desbordou do mero aborrecimento e que o valor de R$ 10.000,00 é adequado, à luz de hipóteses similares.

Confira-se trechos do acórdão recorrido (fl. 265):

> Da mesma forma, é inegável o dever de indenizar aqui. Afinal, a demora na entrega do bem superou o dobro do período de tolerância, desbordando, evidentemente, das raias do mero aborrecimento. Tratando-se, portanto, de imóvel residencial, com mora superior a um ano de retardamento, tanto a existência dos danos morais quanto o valor arbitrado na instância de origem pareceram-me adequados.

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Divergência jurisprudencial

A parte alega dissídio quanto à presunção de dano moral e à aplicação do art. 476 do Código Civil, indicando julgados de outros Tribunais e do STJ.

A imposição do óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto ao tema dos danos morais, e da Súmula n. 83 do STJ quanto à exceção do contrato não cumprido, impede a análise do recurso pela alínea c sobre os mesmos temas.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão do alcance do limite máximo previsto no § 2º do referido artigo.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53916017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 06/02/2026 18:45:08
Código de Controle do Documento: f47f8260-9a85-4bea-af77-22d34a57b582

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.621.788 / PB

Número Registro: 2024/0137251-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08035713020188152003

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192
		LEANDRO VICTOR SOBREIRA MELQUIADES DE LIMA - PE036717
		LARISSA BARROS CALADO - PE049608
AGRAVADO	:	ELIABE DE ARRUDA BATISTA
ADVOGADO	:	MARCEL NUNES DE MIRANDA - PB014968

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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.

Documento eletrônico VDA55296268 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 01:05:30
Código de Controle do Documento: b3f7ae16-07e3-48ec-8f6d-9937c04d1d7d

Brasília, 23 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55296268 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 01:05:30
Código de Controle do Documento: b3f7ae16-07e3-48ec-8f6d-9937c04d1d7d