



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2138870 - SE(2024/0143940-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUCAO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494**
 : **MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806**
 : **JOSÉ AMÉRICO SOBRAL - SE000609**
 : **RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242**
 : **WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587**
RECORRIDO : **DAIANE COSTA GUIMARAES**
ADVOGADA : **JAQUELINE DA CONCEIÇÃO CAMPOS - SE012015**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL POR ATRASO EXCESSIVO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível que manteve sentença de procedência parcial em ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais; o acórdão recorrido negou provimento ao recurso, decisão unânime. O Tribunal de origem negou seguimento ao especial no tema da cumulação de cláusula penal e lucros cessantes por conformidade com o Tema n. 970 (art. 1.030, I, *b*, do CPC) e o admitiu quanto a dano moral por atraso na entrega do imóvel.
2. A controvérsia versa sobre ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais, em razão de atraso na entrega de imóvel, com pedido de multa moratória de 0,3% ao mês, ressarcimento de aluguéis no período de mora e compensação mora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes em parte os pedidos, condenando ao pagamento da multa contratual de 0,3% por mês ou fração, à restituição dos aluguéis de abril/2019 a outubro/2019, com correção e juros, e a R\$ 5.000,00 por danos morais, além de honorários de 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve a sentença em apelação e, nos embargos de declaração, deu parcial provimento para excluir os danos materiais emergentes,

observando o Tema n. 970 do STJ, preservando a multa contratual e os danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Discute-se se há violação dos arts. 186 e 927 do CC, por reconhecer dano moral sem demonstração de violação a direito da personalidade em mero inadimplemento contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão estadual reconheceu atraso excessivo na entrega do imóvel, com lesão extrapatrimonial que supera mero aborrecimento, em conformidade com a jurisprudência desta Corte; a revisão dessa conclusão demanda reexame de matéria fático-probatória, incidindo a Súmula n. 7 do STJ, e a orientação consolidada atrai a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese de atraso excessivo na entrega do imóvel, em que o Tribunal de origem reconhece dano moral com base no conjunto fático-probatório. 2. A revisão do reconhecimento de dano moral por atraso excessivo exige reexame de provas, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ. 3. O pedido de gratuidade da justiça é prejudicado por ausência de interesse recursal, diante de benefício já concedido na origem”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CC, arts. 186, 927, 409, 410, 411, 412, 413; CPC, arts. 98, *caput*, 99, § 3º, 1.030, I, *b*, 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.529/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 13/5/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, 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, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2138870 - SE(2024/0143940-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUCAO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494**
: **MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806**
: **JOSÉ AMÉRICO SOBRAL - SE000609**
: **RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242**
: **WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587**
RECORRIDO : **DAIANE COSTA GUIMARAES**
ADVOGADA : **JAQUELINE DA CONCEIÇÃO CAMPOS - SE012015**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL POR ATRASO EXCESSIVO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível que manteve sentença de procedência parcial em ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais; o acórdão recorrido negou provimento ao recurso, decisão unânime. O Tribunal de origem negou seguimento ao especial no tema da cumulação de cláusula penal e lucros cessantes por conformidade com o Tema n. 970 (art. 1.030, I, *b*, do CPC) e o admitiu quanto a dano moral por atraso na entrega do imóvel.
2. A controvérsia versa sobre ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais, em razão de atraso na entrega de imóvel, com pedido de multa moratória de 0,3% ao mês, ressarcimento de aluguéis no período de mora e compensação mora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes em parte os pedidos, condenando ao pagamento da multa contratual de 0,3% por mês ou fração, à restituição dos aluguéis de abril/2019 a outubro/2019, com correção e juros, e a R\$ 5.000,00 por danos morais, além de honorários de 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem manteve a sentença em apelação e, nos embargos de declaração, deu parcial provimento para excluir os danos materiais emergentes,

observando o Tema n. 970 do STJ, preservando a multa contratual e os danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Discute-se se há violação dos arts. 186 e 927 do CC, por reconhecer dano moral sem demonstração de violação a direito da personalidade em mero inadimplemento contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão estadual reconheceu atraso excessivo na entrega do imóvel, com lesão extrapatrimonial que supera mero aborrecimento, em conformidade com a jurisprudência desta Corte; a revisão dessa conclusão demanda reexame de matéria fático-probatória, incidindo a Súmula n. 7 do STJ, e a orientação consolidada atrai a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese de atraso excessivo na entrega do imóvel, em que o Tribunal de origem reconhece dano moral com base no conjunto fático-probatório. 2. A revisão do reconhecimento de dano moral por atraso excessivo exige reexame de provas, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ. 3. O pedido de gratuidade da justiça é prejudicado por ausência de interesse recursal, diante de benefício já concedido na origem”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CC, arts. 186, 927, 409, 410, 411, 412, 413; CPC, arts. 98, *caput*, 99, § 3º, 1.030, I, *b*, 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.529/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 13/5/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUÇÕES LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 748):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – DANO MORAL CONFIGURADO - DANOS MATERIAIS CARACTERIZADOS – RESSARCIMENTO DOS VALORES

PAGOS COM ALUGUEL, DURANTE O PERÍODO DE MORA DA CONSTRUTORA – CLÁUSULA PENAL DEVIDA – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO – DECISÃO UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 725):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL — AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS — CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL — ATRASO NA ENTREGA. ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO E OMISSÃO NO JULGADO. NOVO JULGAMENTO DA MATÉRIA ATINENTE À POSSIBILIDADE OU NÃO DE CUMULAR INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS (LUCROS CESSANTES/DANOS EMERGENTES) COM CLÁUSULA PENAL (COMPENSATÓRIA/MORATÓRIA) OBSERVA-SE QUE O ACÓRDÃO MANTEVE A SENTENÇA QUE PERMITIU A CUMULAÇÃO DE DANOS EMERGENTES E CLÁUSULA PENAL. NOVA ORIENTAÇÃO DO STJ. NÃO PERMITIR A CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM DANOS MATERIAIS (LUCROS CESSANTES/DANOS EMERGENTES) RECURSOS ESPECIAIS REPRESENTATIVOS DE CONTROVÉRSIA N°S 1.635.428/SC e 1.498.484. TEMA 970 E DECISÃO MONOCRÁTICA: RECURSO ESPECIAL N° 1682876 — SE. DANOS MORAIS EXISTENTES — ATRASO NA ENTREGA — ENTENDIMENTO PACIFICO DESTA CORTE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.

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

a) 186 e 927 do Código Civil, porque o acórdão reconhece dano moral sem demonstração de violação a direito da personalidade em mero inadimplemento contratual;

b) 409, 410, 411, 412, 413 do Código Civil, pois a cláusula penal moratória prefixa perdas e danos e, porquanto estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta a cumulação com indenização material por lucros cessantes e danos emergentes; e,

c) 98, *caput*, e 99, § 3º, do CPC, visto que a recorrente, em recuperação judicial, demonstra hipossuficiência para fins de gratuidade.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à inexistência de dano moral fundada em mero inadimplemento contratual e à impossibilidade de cumulação de cláusula penal moratória com indenização material, indicando como paradigmas, entre outros, AgRg no AREsp 847.358/MG, REsp 1.665.550/BA, AgInt no AREsp 906.599/SP, AgRg no AREsp 799.330/SP, AgInt no REsp 1835960/RJ, AgInt no REsp 1831234/SE, REsp 1875618/SE, além do Tema n. 970 do STJ (REsp 1.635.428/SC) e do REsp 1682876/SE.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu, ao reconhecer dano moral por mero atraso e manter a cumulação de multa contratual e danos materiais, em dissonância com os precedentes do STJ e com a tese firmada no Tema n. 970 do STJ.

Requer o provimento do recurso para que se julgue improcedente o pedido de dano moral, bem como se afaste a condenação em danos materiais por lucros cessantes/danos emergentes diante da existência de cláusula penal moratória; requer ainda o provimento do recurso para que se conceda a gratuidade da justiça, ou, subsidiariamente, que se intime a recorrente para recolher o preparo, inclusive porte de remessa e retorno.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso é tempestivo; sustenta a deserção e o indeferimento da gratuidade por ausência de comprovação de hipossuficiência da pessoa jurídica em recuperação; aponta falta de prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ) e pretensão de reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ); defende a manutenção do acórdão quanto ao dano moral e à multa contratual e requer o não conhecimento ou, no mérito, o improvimento do recurso, com majoração de honorários.

O Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial quanto à matéria relativa à cumulação de cláusula penal e lucros cessantes, por

conformidade com o Tema n. 970 (art. 1.030, I, *b*, do CPC), e o admitiu quanto ao dano moral por atraso na entrega do imóvel acima do prazo de tolerância.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais em que a parte autora pleiteou a condenação ao pagamento de multa contratual moratória de 0,3% ao mês sobre o preço atualizado da unidade pelo atraso na entrega do imóvel, o ressarcimento dos valores de aluguel pagos durante o período de mora e a compensação por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes em parte os pedidos, condenando a ré ao pagamento da multa contratual de 0,3% por mês ou fração de mês de atraso, da restituição dos valores pagos a título de aluguel de abril/2019 a outubro/2019, com correção e juros, e ao pagamento de R\$ 5.000,00 por danos morais, fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte estadual manteve a sentença integralmente em apelação; em embargos de declaração, reformou parcialmente para excluir a condenação em danos materiais emergentes, em observância ao Tema n. 970 do STJ, preservando a multa contratual e os danos morais.

O conhecimento do recurso especial limitar-se-á à teses relativa ao direito de indenização por atraso na entrega do bem imóvel, pois, quanto cumulação de cláusula penal e lucros cessantes, caberia ao recorrente interpor agravo interno perante a Corte local.

II - Arts. 186 e 927 do CC

No caso, o Tribunal *a quo* reconheceu ter sido excessiva a demora para a entrega do imóvel por falha na prestação dos serviços da recorrente, ultrapassando o mero inadimplemento contratual ou mero aborrecimento, a justificar a condenação ao pagamento do dano moral.

Destaco, os trechos do acórdão do recurso de apelação recorrido (fl. 749):

No caso em apreço, as partes firmaram um contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária e, por ter ocorrido atraso na entrega do imóvel adquirido, a promitente compradora pretende receber indenização a título de danos morais e materiais.

Compulsando os autos, depreende-se que o prazo previsto contratualmente, já com o acréscimo do prazo de tolerância, era 30/04/2019, e que o empreendimento somente fora entregue à adquirente em fevereiro de 2020, restando, assim, configurado o respectivo atraso, bem como a conduta ilícita da empresa ré, devendo responder pelo dano causado ao consumidor.

(...)

Analisando a situação fática e probatória, restou demonstrado que o fato ultrapassou a esfera dos acontecimentos cotidianos, motivo pelo qual, a meu ver, restou configurado o dano moral, pois não pode ser considerado como mero aborrecimento e mero inadimplemento contratual a demora excessiva na entrega do imóvel.

Ora, como não considerar que há transtorno causado ao consumidor que, fazendo-se valer de seu esforço, adquire um imóvel de valor sobremaneira elevado, na expectativa de usufruí-lo, mas vê-se impedido, em vista da falha na prestação dos serviços da requerida, que não entregou o bem na data apazada?

(...)

Assim como bem pontuado pelo douto magistrado sentenciante 'a demora dos trâmites administrativos não é justificativa plausível para o atraso perpetrado pela construtora, pois, no ramo da construção civil, já existe o prazo de tolerância de até 180 dias, sendo abusivo estipular o alargamento desse. Dessa forma, cabe à requerida, ciente da referida situação, efetivar toda a entrega no prazo outrora ” ajustado, a fim de se evitar maiores abusividades'.

Nesse contexto, a análise dos trechos transcritos não revela violação aos dispositivos legais mencionados, porquanto o acórdão estadual está em conformidade com a jurisprudência constante desta Corte, que reconhece que o

atraso excessivo na entrega de um imóvel pode ser motivo para indenização por danos morais e que a revisão do entendimento da instância ordinária demanda reexame de matéria fático-probatória atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, veja-se os julgados recentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. DANOS MORAIS. FIXAÇÃO CONSOANTE CRITÉRIO DE RAZOABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que o atraso excessivo na entrega do imóvel, no caso concreto, gerou aborrecimentos que superam os do cotidiano e capazes de configurar a lesão extrapatrimonial em razão da demora excessiva na conclusão da obra. Manutenção do valor fixado em oito mil reais.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.529/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. JUROS DE MORA. PREVISÃO CONTRATUAL DE PERCENTUAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que o atraso excessivo na entrega do imóvel, no caso concreto, gerou aborrecimentos que superam os do cotidiano e capazes de configurar a lesão extrapatrimonial em razão da demora excessiva na conclusão da obra.

2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024.)

Incide no caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

III - Gratuidade da Justiça

A recorrente requereu a concessão da gratuidade da justiça.

Conforme se verifica da informação do Tribunal *a quo* (fl. 925), a parte recorrente teve concedido o benefício da gratuidade da justiça perante aquele

órgão, de modo que se encontra prejudicado o recurso no ponto, diante da ausência de interesse recursal.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço o recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, de 10% para 15% sobre o valor da condenação, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.138.870 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0143940-2

Número de Origem:

00586405920198250001 201910501686 202000836293 202100801679

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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

RECORRENTE : NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUCAO LTDA EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : JOSÉ AMÉRICO SOBRAL - SE000609
WELLINGTON SABACK RIBEIRO JÚNIOR - SE003587
RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242
BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494
MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806

RECORRIDO : DAIANE COSTA GUIMARAES

ADVOGADA : JAQUELINE DA CONCEIÇÃO CAMPOS - SE012015

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - IRREGULARIDADE NO ATENDIMENTO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, 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.

Brasília, 09 de março de 2026