SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2147884 - CE(2024/0197787-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	FELIPE RODRIGUES DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	FERNANDO ANTONIO BATISTA BINO - CE021833
		MARYHÁ MELLO DE MATTOS - PE031834
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491
		MATEUS HAESER PELLEGRINI - RS057114
TERC INTER	:	CONSTANTINI CONSTRUCOES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
TERC INTER	:	CONSTANTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA E DANOS MORAIS. CABIMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL EM ATRASO EXCESSIVO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 5ª Região proferido em apelação cível, parcialmente provida.
2. A controvérsia envolve ação ordinária para rescindir contratos de compra e venda e de financiamento habitacional e indenizar danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de imóvel do Programa Minha Casa, Minha Vida.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, declarou resolvido o contrato de compra e venda, manteve hígido o mútuo com alienação fiduciária, determinou o repasse do imóvel à construtora com assunção das prestações perante a CEF, assegurou o benefício da cláusula 1.7, condenou à devolução dos valores pagos e fixou danos morais em R$ 10.000,00.
4. A Corte de origem reformou parcialmente, manteve a rescisão contratual e a restituição dos valores e afastou a condenação por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão violou o art. 186 do Código Civil ao afastar danos morais diante de atraso excessivo na entrega do imóvel; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial do STJ quanto ao cabimento de danos morais em atraso prolongado na entrega de imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 186 do Código Civil, pois o atraso excessivo e a

Documento eletrônico VDA55554941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:26:11
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: b2eb2139-817e-42c8-8e87-9144e84a9f3b

paralisação da obra, sem previsão de entrega, caracterizam lesão extrapatrimonial e impõem o restabelecimento da indenização por dano moral fixada na sentença.
7. Fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, diante do provimento do recurso especial por violação de lei federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. O atraso excessivo na entrega de imóvel configura dano moral indenizável, nos termos do art. 186 do Código Civil. 2. Fica prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial diante do provimento por violação de lei federal".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 186; CF, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.817.304/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.372.535/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023.

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, dar 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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55554941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:26:11
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: b2eb2139-817e-42c8-8e87-9144e84a9f3b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2147884 - CE(2024/0197787-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	FELIPE RODRIGUES DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	FERNANDO ANTONIO BATISTA BINO - CE021833
		MARYHÁ MELLO DE MATTOS - PE031834
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491
		MATEUS HAESER PELLEGRINI - RS057114
TERC INTER	:	CONSTANTINI CONSTRUCOES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
TERC INTER	:	CONSTANTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA E DANOS MORAIS. CABIMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL EM ATRASO EXCESSIVO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF da 5ª Região proferido em apelação cível, parcialmente provida.
2. A controvérsia envolve ação ordinária para rescindir contratos de compra e venda e de financiamento habitacional e indenizar danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de imóvel do Programa Minha Casa, Minha Vida.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, declarou resolvido o contrato de compra e venda, manteve hígido o mútuo com alienação fiduciária, determinou o repasse do imóvel à construtora com assunção das prestações perante a CEF, assegurou o benefício da cláusula 1.7, condenou à devolução dos valores pagos e fixou danos morais em R$ 10.000,00.
4. A Corte de origem reformou parcialmente, manteve a rescisão contratual e a restituição dos valores e afastou a condenação por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão violou o art. 186 do Código Civil ao afastar danos morais diante de atraso excessivo na entrega do imóvel; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial do STJ quanto ao cabimento de danos morais em atraso prolongado na entrega de imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 186 do Código Civil, pois o atraso excessivo e a

Documento eletrônico VDA55259819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/03/2026 11:33:35
Código de Controle do Documento: 045e522f-332b-482d-a6c6-66e29e87fb0b

paralisação da obra, sem previsão de entrega, caracterizam lesão extrapatrimonial e impõem o restabelecimento da indenização por dano moral fixada na sentença.
7. Fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, diante do provimento do recurso especial por violação de lei federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. O atraso excessivo na entrega de imóvel configura dano moral indenizável, nos termos do art. 186 do Código Civil. 2. Fica prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial diante do provimento por violação de lei federal".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 186; CF, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.817.304/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.372.535/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FELIPE RODRIGUES DOS SANTOS com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região em apelação cível nos autos de ação ordinária.

O julgado foi assim ementado (fls. 343-344):

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PEDIDO DE RESCISÃO POR PARTE DO MUTUÁRIO. CABIMENTO. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. APELO DA CEF PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Trata-se, na origem, de ação ordinária movida pelo mutuário em face da Caixa Econômica Federal e da construtora através da qual requereu a rescisão dos contratos de compra e venda e de financiamento habitacional, bem como indenização por danos materiais e morais, devido ao atraso na entrega do imóvel residencial adquirido pela demandante; 2. Em síntese, narra a exordial que o autor firmou contrato de financiamento de imóvel consistente em uma unidade residencial no condomínio "Zé Camilo", através do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, e que pagou as parcelas que lhes cabiam até março de 2018, quando, por força do descumprimento da construtora, passaram a ser isentos da cobrança. Afirmam que o empreendimento se encontrava paralisado até a data da petição inicial, sem qualquer previsão de entrega do imóvel; 3. O Juízo a quo julgou procedente o pedido, para "a) declarar resolvido o contrato de compra e venda do imóvel e manter hígido o

Documento eletrônico VDA55259819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/03/2026 11:33:35
Código de Controle do Documento: 045e522f-332b-482d-a6c6-66e29e87fb0b

contrato de mútuo para construção de unidade habitacional com alienação fiduciária em garantia, firmado entre as partes, excluindo o autor da avença; b) determinar que o imóvel objeto dos autos seja repassado à CONSTANTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA e CONSTANTINI CONSTRUÇÕES LTDA ME, que deve assumir as prestações do financiamento perante a Caixa Econômica Federal; c) determinar que o autor não sejam impedidos de obter o benefício da cláusula 1.7 do contrato, em virtude da presente rescisão; d) condenar todas as requeridas, solidariamente, a título de danos materiais, a devolver todos os valores pagos pela parte autora em decorrência do contrato objeto dos autos, inclusive valores pagos diretamente à construtora, parcelas de juros de obra, seguros, despesas do contrato, de transferência e de registro (taxas, impostos etc), aluguéis a partir de abril de 2018, desde que comprovados, e outros que forem devidamente comprovados, acrescidos de juros a contar da citação e correção monetária a contar da data do adimplemento de cada parcela paga; e) condeno as requeridas, solidariamente, ao pagamento de indenização pelos danos morais causados no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) ao autor; 4. Em suas razões recursais, a CEF aduz, em suma, sua ilegitimidade passiva, pois atuou como mero agente credor, disponibilizando o mútuo necessário ao postulante para que adquirisse imóvel, bem assim afirma não ter dado causa ao atraso na entrega da obra em tela, de modo que não poderia ser responsabilizada. Ademais, argumenta pela impossibilidade de mudar o devedor/fiduciante do contrato e "repassar" o imóvel à Constantini sem respeitar o princípio da continuidade dos registros públicos; 5. Verifica-se, nesse contexto, que, apesar de serem relações distintas, os contratos de compra e venda e o de financiamento bancário são interdependentes, já que a alienação do patrimônio imobiliário só é aperfeiçoada mediante disponibilização do capital pela instituição financeira, de modo que resta evidente a legitimidade ad causam da CEF; 6. Desse modo, ante a indiscutível ocorrência do atraso na entrega da obra, observa-se que a autora (contratante inocente) possui o direito subjetivo à rescisão dos contratos, sendo certo que as operações básicas de financiamento para compra e construção de imóvel, como dito, não admitem cisão e se fundem de tal maneira que a relação entre o banco e a construtora é de total interdependência na hipótese em que o pleito é de rescindir os contratos; 7. Assim, a rescisão contratual impõe, com efeito, a restituição do status quo ante aos titulares das relações jurídicas desfeitas, motivo pelo qual é assegurado às partes o ressarcimento de todos os valores despendidos com a celebração do contrato, inclusive a devolução à instituição financeira do montante repassado por ela para a construtora devido ao negócio de mútuo em tela, os quais serão apurados em fase de execução; 8. Ademais, esta Segunda Turma entende que, em situações tais, não faz jus a parte autora à indenização por danos morais, uma vez que o inadimplemento em comento não constitui gravame que justifique reparação desta natureza, além do que não restou demonstrado nos autos a existência de qualquer evento que possa ter causado ofensa à sua imagem ou honra, ou perturbações que desencadeassem alterações significativas nas suas relações psíquicas, emocionais ou afetivas; 9. Apelação parcialmente provida.

Documento eletrônico VDA55259819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/03/2026 11:33:35
Código de Controle do Documento: 045e522f-332b-482d-a6c6-66e29e87fb0b

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 186 do Código Civil, pois o acórdão recorrido afastou a compensação por danos morais mesmo diante de atraso excessivo na entrega do imóvel, negando o dever de reparar o dano decorrente de ato ilícito.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do STJ ao afastar os danos morais em casos de longo atraso na entrega de imóvel. Cita como paradigmas o AgInt no AREsp n. 1.977.767/RJ, o AgInt nos EDcl no REsp n. 1.816.498/DF, o AgInt no REsp n. 1.737.821/SP, o AgInt no REsp n. 1.922.885/SP e o AgInt no AREsp n. 2.143.077/RJ.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, se reconheça o dano moral indenizável em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel e se mantenha a sentença em sua integralidade.

Contrarrazões às fls. 498-504.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação ordinária em que a parte autora pleiteou a rescisão dos contratos de compra e venda e de financiamento habitacional, bem como indenização por danos materiais e morais em razão do atraso na entrega de imóvel adquirido no âmbito do *Programa Minha Casa, Minha Vida*.

O Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos. Declarou resolvido o contrato de compra e venda; manteve hígido o contrato de mútuo com alienação fiduciária; determinou o repasse do imóvel à empresa CONSTANTINI com assunção das prestações perante a CAIXA ECONÔMICA

Documento eletrônico VDA55259819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/03/2026 11:33:35
Código de Controle do Documento: 045e522f-332b-482d-a6c6-66e29e87fb0b

FEDERAL; garantiu ao autor o benefício contratual da cláusula 1.7; condenou solidariamente as rés à devolução de todos os valores pagos e ao pagamento de danos morais no valor de R$ 10.000,00.

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença. Manteve a rescisão dos contratos e a restituição dos valores, mas afastou a condenação por danos morais por entender que o inadimplemento não caracteriza gravame apto a reparação extrapatrimonial.

I - Art. 186 do CC

Consta do acórdão recorrido que o imóvel adquirido pelo autor deveria ser entregue em março de 2018, contudo, até a data da distribuição da petição inicial a construtora ainda não havia terminado a obra. Veja-se (fls. 352):

> Em síntese, narra a exordial que o autor firmou contrato de financiamento de imóvel consistente em uma unidade residencial no Condomínio Zé Camilo, através do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, e que pagou as parcelas que lhes cabiam até março de 2018, quando, por força do descumprimento da construtora, passaram a ser isentos da cobrança. Afirmam que o empreendimento se encontrava paralisado até a data da petição inicial, sem qualquer previsão de entrega do imóvel.

O juízo de 1º grau condenou a parte ré a pagar R$ 10.000,00 de indenização por dano moral, porém o Tribunal de origem entendeu que não é o caso de indenização dessa natureza, dando provimento ao recurso de apelação nessa parte.

A conclusão do TJCE, entretanto, destoa do entendimento desta Corte Superior:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXPRESSIVO NA ENTREGA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS . LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. ENCARGOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR A PARTIR DA POSSE . AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. 2 . O atraso expressivo na entrega de imóvel pode configurar danos morais indenizáveis. Precedentes. 3. O

Documento eletrônico VDA55259819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/03/2026 11:33:35
Código de Controle do Documento: 045e522f-332b-482d-a6c6-66e29e87fb0b

promitente comprador somente é responsável pelos encargos condominiais após a sua imissão na posse do imóvel . 4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.817.304/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 08/05/2023, DJe de 11/05/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL . DANO MORAL CARACTERIZADO. ATRASO EXCESSIVO. 1. Discute-se nos autos a ocorrência de dano moral indenizável em razão de atraso na entrega de imóvel . 2. Nos termos da jurisprudência pacífica desta corte, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes. 3 . Hipótese em que a lesão extrapatrimonial ficou caracterizada em razão do prazo excessivo para entrega do imóvel, que no caso foi de um ano.Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.372.535/MT, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023.)

Desta forma, o acórdão merece reforma para o fim de restabelecer a indenização por dano moral fixada na sentença de 1º grau.

II - Dissídio jurisprudencial

Diante do resultado acima, fica prejudicada a análise do alegado dissídio jurisprudencial.

III - Conclusão

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial para restabelecer a indenização por dano moral fixada na sentença do Juízo de 1º grau.**

É o voto.

Documento eletrônico VDA55259819 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/03/2026 11:33:35
Código de Controle do Documento: 045e522f-332b-482d-a6c6-66e29e87fb0b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.147.884 / CE

Número Registro: 2024/0197787-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08012827020214058102 80128270202140581 02

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	:	FELIPE RODRIGUES DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	FERNANDO ANTONIO BATISTA BINO - CE021833
		MARYHÁ MELLO DE MATTOS - PE031834
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	MATEUS PEREIRA SOARES - RS060491
		MATEUS HAESER PELLEGRINI - RS057114
TERC INTER	:	CONSTANTINI CONSTRUCOES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
TERC INTER	:	CONSTANTINI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

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

TERMO

Documento eletrônico VDA55528292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:55:24
Código de Controle do Documento: 6bc381e6-3188-49ee-82c8-c8f7f930120c

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

Documento eletrônico VDA55528292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:55:24
Código de Controle do Documento: 6bc381e6-3188-49ee-82c8-c8f7f930120c