



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2676370 - MT (2024
/0229922-0)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CAIO CÉSAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA -
GO029193
PATRÍCIA DE MOURA UMAKE - GO027473
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
AGRAVADO : ADENIR ANGELO DE PAULO
ADVOGADA : ERICA FERNANDA MACEDO NOVAES - MT022470
INTERES. : IMOBILIARIA MENTALIZE LTDA - MICROEMPRESA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável. Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

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 02/09/2025 a 08/09/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de setembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2676370 - MT (2024
/0229922-0)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CAIO CÉSAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA -
GO029193
PATRÍCIA DE MOURA UMAKE - GO027473
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
AGRAVADO : ADENIR ANGELO DE PAULO
ADVOGADA : ERICA FERNANDA MACEDO NOVAES - MT022470
INTERES. : IMOBILIARIA MENTALIZE LTDA - MICROEMPRESA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

2. O mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável. Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão de fls. 499-504, que negou provimento a agravo em recurso especial.

A agravante sustenta que em outros casos em que é a parte demandada, os Ministros da Terceira e Quarta Turmas têm reformado o acórdão do Tribunal local para excluir a indenização por danos morais em virtude do atraso na entrega da obra.

Pugna pelo afastamento da Súmula n. 83 do STJ, uma vez que prevalece na jurisprudência entendimento diverso daquele utilizado como fundamento da decisão agravada

Sustenta a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois, para decidir quanto ao atraso na entrega do imóvel seria suficiente para caracterização do dano moral, não se faz necessário o reexame de cláusulas contratuais ou de provas.

Requer seja reconsiderada a decisão agravada ou seja o agravo submetido ao colegiado.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de reparação de danos decorrentes do descumprimento de contrato de compra e venda de imóvel por atraso na entrega da obra.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato particular de compromisso de compra e venda,

impondo à demandada a restituição dos valores pagos pelo demandante, em parcela única.

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso de apelação da parte demandada para afastar a multa por embargos protelatórios e retificar o valor das parcelas pagas pelo autor

Sobreveio recurso especial em que a parte demandada, ora agravante, se insurgia contra a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual não gera dano moral indenizável. Contudo, é cabível a condenação nessa verba no caso de atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária (AgInt no AREsp n. 2.179.870/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024; AgInt no REsp n. 2.077.534/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023).

Na hipótese, quando ajuizada a ação (19/1/2024) o imóvel que tinha como prazo de entrega o último dia do mês de junho de 2021, verifica-se que o atraso ultrapassou dois anos e meio.

Ademais, o Tribunal de origem, instância soberana na análise dos fatos e das provas dos autos, concluiu pela configuração dos danos morais diante de inegável angústia e sofrimento do demandante. Confira-se (fls. 384-392):

Inegável, portanto, a angústia e o sofrimento do autor, razão pela qual fazer jus à indenização pelos danos morais experimentados.

Quanto ao valor da indenização, deve ser estipulado como penalidade ao caráter da conduta, sem imputar valores abusivos que incentivem a indústria do dano moral ou representem enriquecimento sem causa. Enfim, deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Portanto, evidenciada a desídia da requerida, a extensão da situação danosa e a capacidade socioeconômica das partes, o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), faz

jus ao duplo caráter punitivo e pedagógico da condenação, que deve ser fixada em patamar suficiente para impor sanção ao agente e desestimular a reincidência da conduta.

Observa-se que o entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo, no ponto, a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Por outro lado, para rever as conclusões adotadas na origem e acatar a tese recursal de que não ficara configurado o dano moral, seria imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito do recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.179.870/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024; AgInt no AREsp n. 2.502.591/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024; AgInt no AREsp n. 1.555.679/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe de 10/3/2020.

Com relação ao valor da indenização, a jurisprudência desta Corte estabelece que a revisão do *quantum* arbitrado para a indenização é inviável em sede de recurso especial, somente sendo possível superar tal impedimento nos casos de valor irrisório ou exorbitante (AgInt no AREsp n. 1.801.059/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024; AgInt no AREsp n. 2.177.240/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023).

Desse modo, ausente qualquer excepcionalidade, a revisão acerca da caracterização dos danos e do *quantum* fixado a título de indenização moral, de fato, demandariam reexame dos elementos dos autos, incidindo também nesse ponto o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.410.416/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024; AgInt no AREsp n. 2.520.023/MG, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024; AgInt no AREsp n. 2.525.850/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024.

Portanto, a decisão agravada merece ser mantida.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.676.370 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0229922-0

Número de Origem:
10110288720228110003

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

Relator do AgInt

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 : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

**ADVOGADOS : CAIO CÉSAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
PATRÍCIA DE MOURA UMAKE - GO027473
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990**

AGRAVADO : ADENIR ANGELO DE PAULO

ADVOGADA : ERICA FERNANDA MACEDO NOVAES - MT022470

INTERES. : IMOBILIARIA MENTALIZE LTDA - MICROEMPRESA

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO**

AGRAVO INTERNO

**AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

**ADVOGADOS : CAIO CÉSAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
PATRÍCIA DE MOURA UMAKE - GO027473
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990**

AGRAVADO : ADENIR ANGELO DE PAULO

ADVOGADA : ERICA FERNANDA MACEDO NOVAES - MT022470
INTERES. : IMOBILIARIA MENTALIZE LTDA - MICROEMPRESA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de setembro de 2025