



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2679425 - PR (2024/0235229-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADA : LARISSA LEOPOLDINA PIACESKI - PR052154
AGRAVADO : CRISTIANE MIRANDA MARTINS
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO SILVEIRA - PR077729
DANIEL PEREIRA LIMA - PR079173
EDINEI MONTEIRO BEZERRA - PR091313
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Discute-se nos autos o reconhecimento de indenização por danos morais pelo atraso excessivo e injustificado para a entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.
3. No caso dos autos, o tribunal local consignou tratar-se de uma situação extraordinária que causou abalo moral aos agravados, porque o atraso superou 3 (três) anos após o prazo previsto no contrato.
4. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais ou modificar o valor de indenização arbitrado demanda o reexame de fatos e provas, procedimentos vedado em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2679425 - PR (2024/0235229-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADA : LARISSA LEOPOLDINA PIACESKI - PR052154
AGRAVADO : CRISTIANE MIRANDA MARTINS
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO SILVEIRA - PR077729
DANIEL PEREIRA LIMA - PR079173
EDINEI MONTEIRO BEZERRA - PR091313
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Discute-se nos autos o reconhecimento de indenização por danos morais pelo atraso excessivo e injustificado para a entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.
3. No caso dos autos, o tribunal local consignou tratar-se de uma situação extraordinária que causou abalo moral aos agravados, porque o atraso superou 3 (três) anos após o prazo previsto no contrato.
4. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais ou modificar o valor de indenização arbitrado demanda o reexame de fatos e provas, procedimentos vedado em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região assim ementado:

"CIVIL. PROCESSUAL. ADMINISTRATIVO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRAZO. JUROS DE OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. NÃO CABIMENTO. 1. A CEF tem responsabilidade solidária junto com a construtora, pois a empresa financiadora deveria proceder à fiscalização do prazo de execução da obra, e tendo configurado o atraso na entrega do imóvel financiado no âmbito do PMCMV, impõe-se a

reparação dos danos sofridos pelo mutuário. 2. A Construtora responsável pelo atraso na conclusão da unidade imobiliária deve arcar com a devolução dos juros de obra ao mutuário solidariamente à CEF. Quanto aos juros moratórios, cuidando-se de responsabilidade contratual, como no caso em análise, os juros de mora contam-se a partir da citação (art. 405, CC), conforme fixado na sentença. Os valores deverão ser computados na forma simples, e não em dobro, em relação à cobrança indevida até 30/03/2021. A partir daí contam-se em dobro para fins de devolução. Precedente do STJ (ER Esp 1.413.542/RS). 3. Configurados os pressupostos, a fixação do dano moral deve observar os princípios de moderação e de razoabilidade, assegurando à parte lesada a justa reparação, sem incorrer em enriquecimento ilícito e não deixando de observar o caráter pedagógico ao agente que cometeu o ato lesivo. Mantido o "quantum" indenizatório. 4. Evidenciado o atraso na entrega do imóvel objeto de financiamento, impõe-se a reparação do dano emergente sofrido pelo mutuário. A indenização em virtude do atraso na entrega da obra, corresponde ao percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel atualizado pelo IPCA-E na data de aniversário do contrato de aquisição do imóvel, por mês de atraso. A indenização por danos materiais deve ter termo final na data da entrega / disponibilização das chaves e quanto à incidência de juros moratórios e correção monetária deve se dar desde a data do evento danoso até a data do efetivo pagamento das parcelas indenizatórias. 5. Deve ser considerada, para fins de fixação do termo inicial do atraso, a cláusula contratual que estabelece 60 dias para a entrega das chaves. 6. Não cabe ao juiz aplicar cláusula penal sem a prévia convenção entre as partes, mas apenas adequá-la proporcionalmente ao prejuízo." (e-STJ fl. 1.703).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1.832/1.836).

No recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 186 do Código Civil seguintes, ao argumento de que não configura dano moral *in re ipsa* o atraso na entrega da obra de imóvel adquirido mediante financiamento do SFH.

Com as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

A questão devolvida a esta Corte Superior está adstrita à condenação da ora agravante ao pagamento de indenização a título de compensação por danos morais. Ao fundamentar sua conclusão, o acórdão de origem apontou o seguinte fundamento:

"Todavia, tendo em vista as especificidades do caso concreto, entendo que seja o caso de aumentar, excepcionalmente, o valor dos danos morais para R\$18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais), conforme requerido na apelação - d) majorar a condenação de danos morais para o patamar de R\$18.900,00 (dezoito mil e novecentos reais), diante do excessivo atraso na entrega da obra (superior a três anos)." (e-STJ fl. 1.699)

De fato, conquanto esta Corte Superior tenha entendimento reiterado de que não acarreta dano moral *in re ipsa* o atraso injustificado de entrega da obra, também é pacífico o entendimento de que, em situações excepcionais, é possível a caracterização do dano moral, impondo-se sua indenização.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, **sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que houve atraso de mais de 3 (três) anos para a entrega de imóvel e realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no imóvel, impedindo a imissão na posse.**

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.453.064/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO INJUSTIFICADO. NÃO CUMPRIMENTO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. INADIMPLEMENTO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Discute-se nos autos o reconhecimento de indenização por danos morais pelo atraso excessivo e injustificado para a entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que o simples inadimplemento contratual em virtude do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que possam configurar lesão extrapatrimonial.

3. **No caso dos autos, o tribunal local consignou tratar-se de uma situação extraordinária que causou abalo moral aos agravados, porque o imóvel foi entregue quase 3 (três) anos após o prazo previsto no contrato.**

4. Na hipótese, rever os 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.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.159.987/BA, relator Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 12/6/2023 - grifou-se)

Assim, o acórdão recorrido está em harmonia com o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria, devendo ser mantido em sua integralidade.

Ademais, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias no que se refere ao valor indenizatório demandaria o reexame dos fatos e das provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, ficando a recorrente responsável pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento), em razão da solidariedade das rés.

Assim, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação, em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.679.425 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0235229-3

Número de Origem:
50218360920214047000

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CASAALTA CONSTRUCOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : CASAALTA CONSTRUCOES LTDA
NOME

ADVOGADA : LARISSA LEOPOLDINA PIACESKI - PR052154

AGRAVADO : CRISTIANE MIRANDA MARTINS

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO SILVEIRA - PR077729

DANIEL PEREIRA LIMA - PR079173

EDINEI MONTEIRO BEZERRA - PR091313

INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025