



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696915 - RJ (2024/0269462-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : A G CONSTRUÇOES E SERVICOS DE CONSERVACAO LTDA  
**ADVOGADO** : VITOR MORAIS DE ANDRADE - RJ168321  
**AGRAVADO** : ARMANDO AUGUSTO CARIA  
**AGRAVADO** : MARLI MARQUES CARIA  
**ADVOGADO** : NELSON FERNANDES SOARES JUNIOR - RJ107624  
**INTERES.** : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA  
**INTERES.** : SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

### EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

#### I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-RJ que manteve sentença de procedência parcial em ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel na planta, com pedido de restituição de valores pagos e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega da obra.

2. O recorrente sustenta sua ilegitimidade passiva, alegando que o contrato exclui sua responsabilidade solidária e que não há relação de consumo entre as partes. Subsidiariamente, afirma que o atraso decorreu de caso fortuito e força maior, e que o mero atraso na entrega não configura danos morais indenizáveis.

#### II. Questão em discussão

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o recorrente pode ser considerado fornecedor e responsável solidário na cadeia de consumo, nos termos do Código de Defesa do Consumidor; (ii) saber se é aplicável a cláusula contratual que prevê retenção de valores pagos pelos consumidores em caso de rescisão; e (iii) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável.

#### III. Razões de decidir

4. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) estabelece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que integram a mesma cadeia de consumo, sendo aplicável ao caso, conforme interpretação do tribunal de origem. A exclusão de responsabilidade prevista no contrato é limitada à obrigação específica de outorgar a escritura definitiva, não abrangendo o atraso na entrega da obra.

5. A cláusula contratual que prevê retenção de valores pagos pelos consumidores não se aplica à hipótese de rescisão por culpa do promitente vendedor, conforme jurisprudência consolidada do STJ (Súmula 543). É devida a restituição integral das parcelas pagas pelos consumidores.

6. O atraso excessivo na entrega do imóvel, além do prazo de tolerância contratual, extrapola o mero inadimplemento e configura dano moral indenizável, conforme precedentes do STJ. No caso, o atraso excessivo foi

constatado pelas instâncias ordinárias, justificando a indenização fixada em R\$ 10.000,00, considerada proporcional e razoável.

7. A revisão das conclusões do tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas, bem como interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

8. *Resultado do Julgamento*: Recurso especial não provido.

## 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2696915 - RJ (2024/0269462-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : A G CONSTRUÇOES E SERVICOS DE CONSERVACAO LTDA  
**ADVOGADO** : VITOR MORAIS DE ANDRADE - RJ168321  
**AGRAVADO** : ARMANDO AUGUSTO CARIA  
**AGRAVADO** : MARLI MARQUES CARIA  
**ADVOGADO** : NELSON FERNANDES SOARES JUNIOR - RJ107624  
**INTERES.** : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA  
**INTERES.** : SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

### **EMENTA**

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

#### **I. Caso em exame**

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-RJ que manteve sentença de procedência parcial em ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel na planta, com pedido de restituição de valores pagos e indenização por danos morais, em razão de atraso na entrega da obra.

2. O recorrente sustenta sua ilegitimidade passiva, alegando que o contrato exclui sua responsabilidade solidária e que não há relação de consumo entre as partes. Subsidiariamente, afirma que o atraso decorreu de caso fortuito e força maior, e que o mero atraso na entrega não configura danos morais indenizáveis.

#### **II. Questão em discussão**

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o recorrente pode ser considerado fornecedor e responsável solidário na cadeia de consumo, nos termos do Código de Defesa do Consumidor; (ii) saber se é aplicável a cláusula contratual que prevê retenção de valores pagos pelos consumidores em caso de rescisão; e (iii) saber se o atraso na entrega do imóvel configura dano moral indenizável.

### III. Razões de decidir

4. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) estabelece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que integram a mesma cadeia de consumo, sendo aplicável ao caso, conforme interpretação do tribunal de origem. A exclusão de responsabilidade prevista no contrato é limitada à obrigação específica de outorgar a escritura definitiva, não abrangendo o atraso na entrega da obra.

5. A cláusula contratual que prevê retenção de valores pagos pelos consumidores não se aplica à hipótese de rescisão por culpa do promitente vendedor, conforme jurisprudência consolidada do STJ (Súmula 543). É devida a restituição integral das parcelas pagas pelos consumidores.

6. O atraso excessivo na entrega do imóvel, além do prazo de tolerância contratual, extrapola o mero inadimplemento e configura dano moral indenizável, conforme precedentes do STJ. No caso, o atraso excessivo foi constatado pelas instâncias ordinárias, justificando a indenização fixada em R\$ 10.000,00, considerada proporcional e razoável.

7. A revisão das conclusões do tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas, bem como interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

### IV. Dispositivo e tese

8. *Resultado do Julgamento:* Recurso especial não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AG CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS S. A. (AGCS), com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ-RJ), assim ementado (e-STJ, fl. 381):

*Apelação. Ação de rescisão de contrato de compra e venda. Imóvel na planta. Relação de consumo. Atraso na entrega. Pretensão de restituição dos valores pagos por promitentes compradores e de indenização por dano moral. Sentença mantida.*

*Ação ajuizada pelos consumidores em face das empresas rés objetivando os autores a declaração de rescisão de contrato, com a restituição de valores pagos (R\$38.269,17) e de indenização por dano moral (R\$20.000,00) em virtude de atraso na entrega da obra. Revelia. Sentença de procedência parcial do pedido, com trânsito em julgado. Iniciada a fase de cumprimento da sentença e procedida a penhora "on-line" contra as rés, a empresa 3ª ré apresentou impugnação arguindo a nulidade em razão de vício em sua citação. Acolhida a nulidade, foi proferida nova sentença condenatória, esta que é objeto do presente recurso de apelação, suscitando a mesma 3ª ré a sua*

*ilegitimidade passiva “ad causam” e, no mérito, a ausência de sua responsabilidade pelos fatos narrados pelos autores, o cabimento do direito de retenção de parte das quantias pagas pelos autores e a inexistência de dano moral indenizável. A relação entre as partes é disciplinada pelo Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º, “caput”, e §2º). Responsabilidade objetiva, fundada na teoria do risco do empreendimento (art. 14 do CDC). Embora as incorporações imobiliárias sejam submetidas ao regime especial previsto na Lei nº 4.591/64, estas regras devem ser conjugadas com as previstas no CDC, assegurando-se ao consumidor a incidência das normas previstas no sistema protetivo. Solidariedade entre a incorporadora e as sociedades que pertencem a mesma cadeia de consumo. Artigos 7º, parágrafo único, e 25, §1º do CDC. Preliminar rejeitada. No mérito propriamente dito, não assiste razão à ré cuja responsabilidade decorre do disposto no CDC ao prever a responsabilidade solidária entre os fornecedores de produtos e serviços que pertençam à mesma cadeia de consumo. Inaplicabilidade da cláusula sete do contrato, que versa a respeito das responsabilidades da promitente-vendedora, porque a interpretação que deve ser dada a seus termos, deve ser literal, no sentido de que a excludente de responsabilidade somente opera em relação à apelante naquilo que diz respeito à obrigação, cujo cumprimento cabe exclusivamente à promitente vendedora, qual seja, a outorga da escritura de compra e venda ao final do pagamento do preço estipulado. Correta a sentença ao reconhecer a responsabilidade da ré, apelante, quanto aos fatos apontados pela parte autora: o atraso na entrega da obra. Pedido de restituição de valores pagos. Tendo a rescisão do contrato ocorrido por culpa do promitente vendedor /construtor, é devida a restituição integral de todas as parcelas pagas pelos promitentes compradores. Verbete sumular nº 543 do Superior Tribunal de Justiça. Inaplicabilidade da cláusula contratual invocada pelo apelante, expressa quanto a que sua incidência é exclusiva para aqueles casos em que a rescisão ocorre por iniciativa da promitente vendedora Dano moral. A jurisprudência reiterada do STJ é no sentido de que o atraso excessivo e injustificado na entrega de obra enseja o pagamento de indenização reparatória. Caso dos autos, no qual não foi respeitada a previsão inicial para a entrega do bem prometido adquirir (abril/2011) e tampouco o prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato, não havendo prova da data de averbação do “habite-se”. Atraso que não se pode considerar como um simples inadimplemento contratual, ensejador do chamado mero aborrecimento. Montante reparatório que foi arbitrado em R\$ 10.000,00. A verba indenizatória relativa ao dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação. Verbete sumular 343 do TJERJ. Por fim, merece ser mantido o panorama sucumbencial, fixado de acordo com o disposto no artigo 85, §2º do Código de Processo Civil. Não cabe qualquer reparo a distribuição do ônus da sucumbência tal como alvitrada. Precedentes específicos deste Tribunal de Justiça. Sentença recorrida que, assim, merece ser mantida. Recurso a que se nega provimento.*

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos artigos 186 e 193, do Código Civil, e 485, IV e VI, do CPC/2015, além de divergência jurisprudencial.

Sustenta sua ilegitimidade passiva ao fundamento de que no contrato celebrado com os recorridos é excluída sua responsabilidade solidária e figura apenas como "mera interveniente incorporadora, indene de qualquer responsabilidade" (e-STJ, fl. 639), acrescentando que "não existiu uma relação consumerista, mas sim estritamente civil, vez que esta não se encaixa no conceito de fornecedora e aqueles não se encaixam no conceito de consumidor". (e-STJ, fls. 640-641).

Afirma que "a desistência do contrato e a impossibilidade de realização de financiamento imobiliário se deu por fatos alheios a qualquer ação ou omissão desta Recorrente, o que impossibilita qualquer reparação moral ou material" (e-STJ, fl. 641), motivo pelo qual, dos valores a serem devolvidos aos recorridos, devem ser deduzidos "(i) 8% sobre o valor do contrato; (ii) custos com tentativa de cobrança e honorários advocatícios (a apurar); 10% sobre o montante pago. Após a apuração do saldo, será restituído aos compradores a monta de 70% deste saldo, sendo que os 30% restantes representam pena compensatória, portanto, direito da Vendedora (item “c”, da cláusula 21.4.2)". (e-STJ, fl. 642)

Em modo subsidiário alegam que, caso reconhecida sua vinculação com o atraso na entrega da obra, deve ser considerado que o atraso derivou de caso fortuito e força maior, o que exclui sua responsabilidade por danos materiais e morais, sendo certo que o mero atraso na entrega da obra não configura danos morais indenizáveis.

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 693/696).

É o relatório.

## VOTO

A tese do recorrente de ilegitimidade com fundamento no contrato celebrado com os recorridos e na ausência de relação de consumo assim foi rechaçada pelo acórdão recorrido (e-STJ, fls. 595-601, grifei):

*A relação existente entre as partes é disciplinada pelo Código de Defesa do Consumidor, conforme disposto em seus artigos 2º e 3º, caput e §2º. A responsabilidade das rés é objetiva, fundada na teoria do risco do empreendimento, e só poderia ser afastada se demonstrada a existência de alguma das excludentes a que alude o disposto no artigo 14, § 3º do mesmo diploma legal.*

*Não é ocioso destacar que muito embora as incorporações imobiliárias sejam disciplinadas pela Lei nº 4.591/64, as regras deste diploma devem ser conjugadas com as do Código de Defesa do Consumidor, de modo a que seja preservada a égide do sistema protetivo deste último.*

*Quanto à legitimidade passiva da ré ora apelante, de fato há solidariedade entre incorporadora e as demais rés. O Código de Defesa do Consumidor estabelece em seu artigo 3º que as demandadas figuram na mesma condição de fornecedores, pois atuam em conjunto, integrando e fazendo parte do mesmo empreendimento.*

*Destaque-se que no seu artigo 7º, parágrafo único, o Código de Defesa do Consumidor prevê a solidariedade entre fornecedores de produtos e serviços que pertençam à mesma cadeia de consumo, a fim de que, tendo mais de um autor a ofensa, todos respondam solidariamente pela reparação dos danos. Não bastasse, o artigo 25, §1º do mesmo Código prevê que havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos deverão responder solidariamente pela reparação.*

*[...]*

*Conforme se vê das razões recursais, a apelante pretende a reforma da sentença com base em 3 argumentos: O primeiro deles porque, afirma, não detém responsabilidade pelos danos alegados pela parte autora. Já neste aspecto, sem razão a recorrente porque, como já visto, sua responsabilidade decorre do disposto no CDC, que prevê a responsabilidade solidária entre os fornecedores de produtos e serviços que pertençam à mesma cadeia de consumo. Ademais, não lhe socorre invocar o disposto na cláusula 7 do*

*contrato (dispositivo que versa a respeito das responsabilidades da promitente-vendedora) porque a interpretação que deve ser dada a seus termos deve ser literal, no sentido de que a excludente de responsabilidade somente opera em relação à apelante naquilo que diz respeito à obrigação cujo cumprimento cabe exclusivamente à promitente vendedora, qual seja a outorga da escritura de compra e venda ao final do pagamento do preço estipulado. Por este motivo, a cláusula afirma que a incorporadora fica “indene de qualquer consequência decorrente das obrigações que ela promitente vendedora tem em relação às obrigações que lhe são próprias, acima especificadas”:*

*[...]*

*Desta forma, não há a exclusão de responsabilidade a que alude a apelante. Esta exclusão, portanto, é limitada apenas àquela obrigação específica de outorgar a escritura definitiva, que cabe exclusivamente à promitente vendedora. Assim, correta a sentença ao reconhecer a responsabilidade solidária entre todas as rés quanto aos fatos apontados pela parte autora – o atraso na entrega da obra.*

Percebe-se que, quanto à alegada exclusão pelo contrato de responsabilidade da recorrente, o tribunal de origem interpretou detidamente as cláusulas contratuais correlatas para exarar conclusão inversa.

A modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Quanto à alegada violação ao conceito legal de fornecedor ao nele ter sido enquadrada pelo Tribunal de origem, a parte recorrente somente faz **alegação genérica** de sua violação, sem a indicação, de forma clara e precisa, de que modo o aresto o teria contrariado, o que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

A propósito:

*“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE FALÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS POR EQUIDADE. ART. 85, § 8, DO CPC/2015. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. CONCLUSÕES ADOTADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

*1. A deficiência na fundamentação do recurso obsta o conhecimento do recurso especial se, da leitura, não for possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial (Súmula n. 284 do STF).*

*2. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).*

*3. Agravo interno a que se nega provimento.”*

(AgInt no AREsp n. 2.219.305/SC, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025, g.n.)

A tese de que, dos valores a ser restituídos aos recorridos, devem ser deduzidas as importâncias identificadas no contrato assim foi rejeitada pelo acórdão recorrido (e-STJ, fls. 601-602, destaquei):

*O segundo argumento da recorrente é quanto a restituição de valores que, entende, não pode ser integral e deve observar o **previsto na cláusula 21.4.2 do contrato** que dispõe quanto às deduções:*

*[...]*

*Também aqui não assiste razão à apelante porque, não bastasse que a **cláusula diga respeito àquelas hipóteses nas quais a rescisão ocorre por opção da promitente vendedora** (o que não é a hipótese em comento), de acordo com a **jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça**, é devida a **restituição integral de todas as parcelas pagas pelos promitentes compradores nas hipóteses em que a rescisão do contrato ocorre por culpa dos promitentes vendedores**. Nesse sentido é o teor do verbete sumular nº 543 do STJ:*

Observa-se que, quanto à alegada previsão no contrato do direito da recorrente de reter parte dos valores a serem devolvidos aos recorridos, o tribunal de origem interpretou detidamente as cláusulas contratuais correlatas para adotar conclusão inversa, qual seja, no sentido da inaplicabilidade da cláusula à situação fática comprovada nos autos.

A modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Ademais, a ordem das instâncias ordinárias para devolução sem qualquer retenção tem pleno amparo na Súmula n. 543 desta Corte Superior, que assim dispõe:

*Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.*

Quanto à indenização por danos morais, é certo que a jurisprudência desta Corte rechaça a existência de dano moral in re ipsa apenas pelo atraso na entrega do imóvel.

Não menos certo é que, agregando-se circunstâncias outras, além do atraso, indicativas do dano moral, tal como o **excessivo prazo** do atraso, a indenização torna-se cabível.

A conferir:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO 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. AGRAVO 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.*

*(AgInt no AREsp n. 2.676.370/MT, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025, grifei.)*

*CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. ÁREA DE LAZER NÃO ENTREGUE. PROPAGANDA ENGANOSA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. REDUÇÃO DO VALOR ARBITRADO. SÚMULA N. 7/STJ.*

*1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.*

*2. A jurisprudência desta Corte reconhece a responsabilidade solidária entre os fornecedores que figuram na cadeia de consumo na compra e venda de imóvel (AgInt no REsp n. 2.061.455/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023).*

*3. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. **Entretanto, o atraso expressivo extrapola o mero inadimplemento contratual, sendo passível de indenização por danos morais.***

*Precedentes.*

*4. Hipótese em que a situação em análise vai além do simples descumprimento contratual ou do atraso na entrega da obra, sendo legítima a condenação por danos morais.*

*5. A revisão do valor da indenização por danos morais encontra óbice na Súmula 7 do STJ, salvo quando manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica na hipótese.*

*Agravo interno improvido.*

*(AgInt no AREsp n. 2.730.439/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 25/9/2025, grifei.)*

Não merece, dessa forma, censura o entendimento das instâncias ordinárias porque constatarem atraso excessivo, sequer quando do julgamento em 2023 tendo sido comprovada a expedição do 'habite-se' de obra programada para entrega em 2011 (e-STJ, fls. 602-603), e quantificaram sem exorbitância a indenização em R\$ 10.000,00.

Ante o exposto, **conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 13% (treze por cento) para 14% (quatorze por cento).

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AREsp 2.696.915 / RJ  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0269462-9

Número de Origem:

00118906220188190207 118906220188190207 202424505360

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : A G CONSTRUCOES E SERVICOS DE CONSERVACAO LTDA

ADVOGADO : VITOR MORAIS DE ANDRADE - RJ168321

AGRAVADO : ARMANDO AUGUSTO CARIA

AGRAVADO : MARLI MARQUES CARIA

ADVOGADO : NELSON FERNANDES SOARES JUNIOR - RJ107624

INTERES. : EFER CONSTRUTORES ASSOCIADOS LTDA

INTERES. : SPE PORTO REAL SUITES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS  
LTDA.

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /  
RESOLUÇÃO

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025