



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2722211 - SE (2024/0307572-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A.
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494
MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -
SE009609
RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242
AGRAVADO : FERNANDO SOARES DE BRITO FILHO
ADVOGADO : WILSON WYNNE DE OLIVA MOTA - SE004146

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MATERIAIS. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CASO CONCRETO. COMPROVAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM. PRECEDENTES.

1. Conforme o entendimento desta Corte, é vedada a cumulação da cláusula penal com danos emergentes oriundos do atraso da entrega do imóvel. Precedentes.

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que é possível a fixação de dano moral por atraso na entrega de imóvel quando baseada em situação fática concreta que a justifique. Precedentes.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, 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, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2722211 - SE (2024/0307572-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A.
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494
MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829
PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -
SE009609
RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242
AGRAVADO : FERNANDO SOARES DE BRITO FILHO
ADVOGADO : WILSON WYNNE DE OLIVA MOTA - SE004146

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MATERIAIS. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. CASO CONCRETO. COMPROVAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM. PRECEDENTES.

1. Conforme o entendimento desta Corte, é vedada a cumulação da cláusula penal com danos emergentes oriundos do atraso da entrega do imóvel. Precedentes.

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que é possível a fixação de dano moral por atraso na entrega de imóvel quando baseada em situação fática concreta que a justifique. Precedentes.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal desafia o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – AGRAVO RETIDO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973 – CONHECIDO E REJEITADO – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA AFASTADA – INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA – CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA GARANTIDOS – INTELIGÊNCIA DO ART. 330, I, CPC/73 - AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE

PERÍCIA – ALEGAÇÕES QUE SÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO – CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR – INOCORRÊNCIA – SITUAÇÕES PREVISÍVEIS – ATRASO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – CUMULAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COM OS DANOS EMERGENTES – POSSIBILIDADE – COMPROVADO O PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DO IMÓVEL PARA MORADIA E DO OUTRO PARA ARMAZENAMENTO DOS MOVÉIS PLANEJADOS – DEVER DE REPARAÇÃO – TERMO FINAL PARA INCIDÊNCIA DA CONDENAÇÃO – EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES - DANOS MORAIS COMPROVADOS - INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO JULGADO PELO TRIBUNAL PLENO - PRECEDENTES DO STJ – CANCELAMENTO DO CASAMENTO EM VIRTUDE DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – DECLARAÇÃO DO PÁROCO – REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO PARA R\$7.000,00 (SETE MIL REAIS) – VALOR QUE SE MOSTRA APTO A REPARAR OS DANOS SUPOSTOS – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO – UNANIMIDADE” (e-STJ fl. 487).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 561/573).

No recurso especial, a parte recorrente alega, além do dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 416, 186 e 927 do Código Civil.

Sustenta, em síntese, i) impossibilidade do reconhecimento do dano moral *in re ipsa* por atraso na entrega do imóvel e ii) inadequação da cumulação do dano material com a cláusula penal prevista no contrato.

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 439), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 486/498), 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 merece prosperar em parte.

Ao examinar a decisão do tribunal local, houve negativa de vigência ao art. 416, parágrafo único, do CC, bem como afronta à decisão proferida no Tema nº 970 desta Corte.

Na decisão recorrida constou ter havido cumulação da cláusula penal com danos materiais, na modalidade de danos emergentes, de acordo com o seguinte trecho do acórdão recorrido:

"Assim, sendo certo que se está diante de cláusula penal moratória, e não compensatória, é possível sua cumulação com o ressarcimento dos prejuízos experimentados pelo consumidor, (sejam danos emergentes ou lucros cessantes), sem que tal cumulação configure, ou enriquecimento ilícito do consumidor, eis que tais institutos possuem naturezas distintas. bis in idem

A responsabilidade pelos danos emergentes surge e possui natureza reparatória; ao passo que a obrigação de pagar aex lege referida cláusula penal ou multa, decorre de previsão contratual, possuindo caráter meramente punitivo, não visando, dessa forma, à substituição ou à compensação do inadimplemento, mas sim à coerção do contratante que incorreu em mora.

(...)

Por tais razões, possível, em tese, a cumulação da cláusula penal prevista no contrato em questão, uma vez que se trata de multa moratória, com eventuais danos emergentes ou lucros cessantes que venham a ser aferidos a favor do autor.

Por fim, não vislumbro a possibilidade de extirpar a condenação pelos danos materiais – alugueis, em razão da comprovação nos autos com a

juntada do respectivo contrato de locação, sendo desnecessário tecer maiores considerações ante a reiteração de pleito desta natureza neste Colegiado." (e-STJ fls. 341/342)

No entanto, o Tema nº 970, oriundo do Recurso Especial Repetitivo nº 1.635.428/SC, veda a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes, conforme a seguinte tese firmada: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes".

Em relação, especificamente, à cumulação da cláusula penal com danos emergentes oriundos do atraso da entrega o imóvel, esta Corte fixou entendimento acerca da sua impossibilidade.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. INDENIZAÇÃO SUPLEMENTAR. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. ART. 85, § 11, DO CPC. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Havendo cláusula penal no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com danos emergentes ou lucros cessantes.

2. 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.

3. Os honorários recursais, previstos no art. 85, § 11, do CPC/2015, são devidos quando preenchidos, simultaneamente, os seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18/3/2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios no feito em que interposto o recurso.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 2.057.783/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/3/2025, DJEN de 26/3/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE JULGOU O AGRAVO INTERNO TORNADA SEM EFEITO. NOVA ANÁLISE DO AGRAVO INTERNO. INDENIZATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENAL E DANOS EMERGENTES. DESCABIMENTO. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

1. Nova leitura das razões do recurso especial permite identificar que o objeto do aludido apelo versa a respeito da possibilidade de cumulação da cláusula penal moratória com danos emergentes, e não, com lucros cessantes, como restou assentado na decisão agravada. Assim, torno sem efeito a decisão monocrática às fls. 1.051/1.055 e passo a novo exame do agravo interno.

2. 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 lesão extrapatrimonial.

3. Na hipótese, o eg. Tribunal de Justiça, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, bem como mediante análise do contexto fático-probatório dos autos, reconheceu presentes elementos caracterizadores do dever da ora recorrente de indenizar a parte recorrida a título de dano moral, não identificando qualquer excludente de responsabilidade. Percebe-se bem delineadas, no v. acórdão, as

circunstâncias do caso concreto ensejadoras de danos morais, sobretudo porque o aludido atraso foi superior a 18 (dezoito) meses. Precedentes.

4. Esta Corte Superior, ao julgar os recursos especiais repetitivos REsp 1635428/SC e 1498484/DF, firmou entendimento no sentido de que a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes ou danos emergentes.

5. Agravo interno parcialmente provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, dar parcial provimento ao recurso especial."

(AgInt nos EDcl REsp 1.689.552/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 26/8/2022 - grifou-se)

Portanto, mostra-se caso de provimento do apelo nobre para que seja afastada condenação ao pagamento dos danos materiais, diante da estipulação da cláusula penal.

Em relação à violação dos arts. 186 e 927 do CC, referente ao dano moral em virtude do atraso na entrega do imóvel adquirido, o tribunal local reconheceu pela sua existência a partir das provas dos autos, conforme se extrai do seguinte trecho do acórdão recorrido:

*"Nessa linha de ideias, essa Corte vem deliberando sobre o valor do dano moral em casos assemelhados, com embasamento no contexto fático comprovado de cada caso concreto, dependendo do lapso de tempo de atraso, da finalidade do uso do imóvel, e outras circunstâncias que necessitem ser ponderadas. **Analizando a presente demanda, observo que o atraso injustificado durou aproximadamente 03 (três) anos, tempo razoável, além de provocar o adiamento do seu casamento, comprovado por meio de declaração do pároco, desse modo, não resta dúvida quanto às situações adversas suportadas pelo autor pelo fato de ter adquirido um imóvel e não poder usufruir por culpa exclusiva da vendedora.***

Nessa linha de ideias, essa Corte vem deliberando sobre o valor do dano moral em casos assemelhados, com embasamento no contexto fático comprovado de cada caso concreto, dependendo do lapso de tempo de atraso, da finalidade do uso do imóvel, e outras circunstâncias que necessitem ser ponderadas. Analizando a presente demanda, observo que o atraso injustificado durou aproximadamente 03 (três) anos, tempo razoável, além de provocar o adiamento do seu casamento, comprovado por meio de declaração do pároco, desse modo, não resta dúvida quanto às situações adversas suportadas pelo autor pelo fato de ter adquirido um imóvel e não poder usufruir por culpa exclusiva da vendedora" (e-STJ fl. 338 - grifou-se).

O julgamento proferido pela Corte local está em conformidade com o entendimento deste Tribunal no sentido de que é possível a fixação de dano moral por atraso na entrega de imóvel quando baseada em situação fática concreta que a justifique.

Confirmam-se:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. INDENIZAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Sergipe que reformou sentença de primeiro grau, condenando a recorrente ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, em razão de descumprimento de cláusulas de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. A controvérsia envolve pendências financeiras anteriores à aquisição do lote pelo recorrido, aplicação de multa contratual e configuração de dano moral.

3. A recorrente alegou que o simples descumprimento contratual não configura dano moral indenizável, conforme precedentes do STJ, e que não houve comprovação de prejuízo efetivo.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o descumprimento contratual, consistente na não quitação de débitos anteriores à alienação do imóvel, que impede o adquirente ter pleno acesso ao imóvel, pode ensejar indenização por danos morais.

III. Razões de decidir

5. O descumprimento contratual, no caso concreto, ultrapassou o mero dissabor, causando frustração substancial ao recorrido, que foi impedido de acessar o empreendimento e dar continuidade ao projeto de construção, gerando efetivo abalo moral.

6. A aquisição de um bem cria uma justa expectativa de uso pelo adquirente, e sua frustração, por impedimento de acesso ao imóvel, transcende os aborrecimentos cotidianos, configurando dano moral indenizável.

7. O reconhecimento do dano moral não foi baseado em presunção, mas em prejuízo demonstrado pela análise da Corte Estadual, diante dos fatos e das provas constantes nos autos.

8. A jurisprudência do STJ estabelece que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral, salvo quando há consequências fáticas capazes de ensejar sofrimento psicológico, como no caso em análise.

9. A revisão da matéria, tanto em relação a caracterização do dano moral no caso, como em relação ao valor arbitrado para a indenização, implica o imprescindível reexame das provas constantes dos autos, o que é defeso na via especial, ante o que preceitua a Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo e tese

Resultado do Julgamento: Recurso não provido."

(REsp 2.099.382/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025 - grifou-se)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que reconheceu a mora na entrega de imóvel adquirido, condenando a parte recorrente ao pagamento de indenização por danos materiais (lucros cessantes), danos morais e ressarcimento de despesas com contrapiso.

2. O acórdão recorrido validou a cláusula de tolerância de 180 dias, afastou a multa inversa, reduziu o valor da indenização por danos morais para R\$ 12.000,00 e readequou as verbas sucumbenciais.

3. A parte recorrente alegou violação aos artigos 402, 403, 476, 491, 389, 390, 391 e 186 do Código Civil e ao artigo 1.022 do CPC/2015, além de dissídio jurisprudencial, sustentando ausência de culpa pelo atraso, inexistência de prejuízo para condenação em lucros cessantes e danos morais, e omissão no acórdão recorrido.

II. Questão em discussão

4. Três questões foram submetidas à análise: (I) se houve omissão no acórdão recorrido quanto às alegações de força maior e ausência de culpa da parte recorrente; (II) se a condenação em lucros cessantes exige comprovação efetiva de prejuízo; e (III) se o atraso na entrega do imóvel pode configurar dano moral indenizável.

III. Razões de decidir

5. Decisão fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte, não configura omissão, nos termos do artigo 1.022 do CPC/2015.

6. O prejuízo decorrente do atraso na entrega de imóvel é presumido, ensejando indenização por lucros cessantes, independentemente de comprovação específica de danos.

7. O atraso significativo na entrega de imóvel habitacional pode configurar dano moral indenizável, desde que demonstradas circunstâncias excepcionais que vulnerem a dignidade do consumidor.

8. A revisão das conclusões do acórdão demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial desprovido."

(REsp 2.041.406/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer o recurso especial e dar-lhe parcial provimento para determinar o afastamento da condenação ao pagamento dos danos materiais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.722.211 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0307572-0

Número de Origem:

00250471520148250001 201411000859 201600721890 201600725098

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : NORCON SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES S.A. EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829

RODRIGO DE MIRANDA FIDALGO - SE007242

PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA - SE009609

BIANCA THERESA SILVA CARDOSO - SE008494

MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806

AGRAVADO : FERNANDO SOARES DE BRITO FILHO

ADVOGADO : WILSON WYNNE DE OLIVA MOTA - SE004146

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO,
NULIDADE OU ANULAÇÃO**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026