



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2827030 - MG (2025/0005396-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : **COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
AGRAVANTE : **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**
ADVOGADO : **MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451**
AGRAVADO : **JONATHAN PUFF VELOSO**
AGRAVADO : **MAISA SILVA FIDELIS DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **SAMUEL DUARTE VASCONCELOS - MG149595**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Rever o entendimento do acórdão recorrido acerca da legitimidade passiva da recorrente ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial ante a Súmula 7 do STJ.

2. "É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019). Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Alterar a conclusão acerca da configuração dos danos morais demandaria o necessário revolvimento dos fatos e das provas dos autos. providência vedada na via estreita do recurso especial ante o óbice da Súmula 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 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 10 de junho de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2827030 - MG (2025/0005396-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : **COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
AGRAVANTE : **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**
ADVOGADO : **MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451**
AGRAVADO : **JONATHAN PUFF VELOSO**
AGRAVADO : **MAISA SILVA FIDELIS DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **SAMUEL DUARTE VASCONCELOS - MG149595**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Rever o entendimento do acórdão recorrido acerca da legitimidade passiva da recorrente ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial ante a Súmula 7 do STJ.

2. "É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019). Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Alterar a conclusão acerca da configuração dos danos morais demandaria o necessário revolvimento dos fatos e das provas dos autos. providência vedada na via estreita do recurso especial ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno. interposto por **COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**, em face de decisão monocrática, da lavra deste signatário, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo extremo. a seu turno. com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional. foi maneado no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - ÁTRASSO NA ENTREGA DE IMÓVEL - PRELIMINAR - ILEGITIMIDADE PASSIVA – TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA – RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA - MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - DEVIDA - DANOS EMERGENTES - PAGAMENTO DE ALUGUÉIS DURANTE O ATRASO – POSSIBILIDADE - DANOS MORAIS - VALOR - PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE – MAJORAÇÃO DEVIDA SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. - A legitimidade da Construtora para o ressarcimento da taxa de evolução de obra decorre da relação contratual firmada em obrigação de fazer e da alegação de prejuízo decorrente do atraso no descumprimento da obrigação. - Se resta evidenciado que o atraso na entrega do imóvel se deu por culpa da construtora, deve esta ser responsabilizada pelos danos ocasionados aos promissários-compradores, enquadrando-se, inclusive, na cláusula penal que impõe pagamento de multa em favor do adquirente. - Não há qualquer óbice à cumulação da multa contratual com a condenação da construtora inadimplente ao pagamento de aluguéis mensais efetivamente pagos pelo consumidor (danos emergentes) durante o período relativo ao atraso na entrega do imóvel, objeto do contrato de promessa de compra e venda. - O atraso injustificado na entrega de imóvel por parte da construtora, frustrando as justas expectativas nela depositadas pelos adquirentes, gera dano moral indenizável. - A indenização por danos morais deve ser majorada quando não tiver sido fixada em valor suficiente para atender o caráter pedagógico, punitivo e reparatório daquela.

Nas razões do recurso especial, a insurgente alega, além de dissídio jurisprudencial: (i) ofensa ao art. 485. V do CPC ante a ilegitimidade da recorrente com relação aos juros de obra; (ii) violação aos arts. 186 e 927 do CC ante a não configuração de danos morais; (iii) ofensa ao art. 884 do CC ante a legalidade dos juros de obra.

Após decisão de inadmissibilidade do recurso especial, foi manejado o agravo de fls. 834/839, e-STJ.

Em decisão monocrática, este signatário conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial ante a incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

Irresignada, a parte manejou o presente agravo interno, no qual busca combater os retrocitados óbices.

Impugnação às fls. 891/895, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): A irresignação não merece prosperar, devendo ser mantida na íntegra a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

1. O Tribunal de piso, ao analisar a controvérsia acerca da ilegitimidade passiva, assim decidiu:

Outrossim, insta aduzir que, como cediço, a "taxa de evolução de obra", também conhecida como "juros de obra", é encargo devido, a princípio, pelo promissário-comprador em favor de instituição financeira, no caso, a Caixa Econômica Federal, com a qual aquele celebrou contrato de financiamento para aquisição do imóvel objeto da lide. Releva assinalar que referido encargo foi previsto no contrato de financiamento celebrado entre a CEF e os autores, perdurando a sua cobrança, na hipótese em apreço após a conclusão da obra. Destarte, embora não seja a construtora a responsável direta pela cobrança de tal encargo, resta clara a sua legitimidade passiva para responder pela reparação dos eventuais danos materiais ocasionados pela cobrança indevida de parcelas da "taxa de evolução de obra" após a sua conclusão, pelo agente financeiro.

Com efeito, rever o entendimento do acórdão recorrido ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial ante a Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. OBRA. ATRASO. JUROS DA OBRA. RESTITUIÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. INDISPENSABILIDADE. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. DANO MORAL. CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. ABALO. PROVA. NECESSIDADE. CASO CONCRETO. INEXISTÊNCIA.

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir se: a recorrente é parte legítima para responder pela restituição dos "juros da obra"; há litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal; e o atraso na entrega do imóvel acarretou dano moral aos recorridos.

2. No caso, rever a conclusão da Corte de origem acerca da legitimidade passiva da recorrente quanto à restituição dos juros de obra demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

3. Ausente o prequestionamento, exigido até mesmo de questões de ordem pública, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

4. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa, por si só, dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico, as quais não foram evidenciadas na espécie.

Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

(REsp n. 2.181.837/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 5/3/2025.)

2. Outrossim, segundo a jurisprudência repetitiva da Segunda Seção do STJ, "é ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

No mesmo entendimento:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 115 DO STJ. NOVA ANÁLISE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 50 DA LEI N. 10.931/2004 E 104, 421 E 422 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA N. 971 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. JUROS DE OBRA. ENTREGA DAS CHAVES. ILICITUDE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

2. "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora /incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor" (Tema n. 971 do STJ).

3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. É ilícita a cobrança de juros de obra após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves de unidade.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.025.197/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

O acórdão recorrido, portanto, encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ no ponto.

3. Já em relação aos danos morais, consignou a Corte local:

Na hipótese em análise, conforme salientou o MM. Juiz primevo "as Rés juntaram ao ID 9803877369 um termo de vistoria do imóvel, assinado pelo autor Jonathan Puff Veloso, mas não consta a entrega/recebimento do apartamento, tampouco, como dito, Certidão de Baixa e Habite-se do empreendimento. Desse modo, tem-se que até a presente data o imóvel adquirido não foi entregue aos Autores, constatando-se atraso injustificado de quase um ano." Ademais, os autores/segundos apelantes sofreram danos morais também diante da quebra de expectativa de morarem no imóvel adquirido após o casamento, o que não correu diante do atraso excessivo e injustificado da entrega do bem. Anota-se que o dano no caso não é pelo descumprimento da promessa de compra e venda, o que consoante entendimento jurisprudencial não enseja a indenização, por estar assegurado o direito de ação de rescisão contratual, mas, sim, pela

situação que repercutiu negativamente na vida dos autores, principalmente por se tratar, como dito, de direito à propriedade e moradia, sendo de conhecimento comum que o brasileiro sonha com a casa própria para nela residir com sua família, para isso envidando todos os esforços.

Logo, alterar a conclusão a que chegou o órgão julgador acerca da configuração dos danos morais e acolher o inconformismo recursal, no ponto, demandaria o necessário revolvimento dos fatos e das provas dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. VALOR. SÚMULA 7 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. (...) **4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Rever o entendimento do acórdão recorrido, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda, providência vedada em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.** 5. A revisão do quantum fixado a título de danos morais somente é permitida quando irrisório ou exorbitante o valor. Ausente tais circunstâncias, a análise encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1839801/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe 03/12/2020) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. **DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.** 1. **No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes.** 2. (...) 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1680450/SE, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 06.02.18, DJe 14.02.18) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO PARA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. REEXAME CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. CONDENAÇÃO EM DANOS MORAIS. CABIMENTO. 1. (...). **3. Há julgados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o atraso da promitente vendedora em entregar o imóvel o prazo contratual, injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.** 4. Por

outro lado, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende cabível a indenização por danos morais, nos casos de atraso na entrega do imóvel, quando este ultrapassar o limite do mero dissabor. 5. Na hipótese dos autos, o Tribunal de Justiça reconheceu a existência de dano moral em razão de o atraso na entrega do imóvel. Rever o julgado implica em incidência do Enunciado n.º 7 /STJ. 6. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 7. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (AgInt nos EDcl no REsp 1758910/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/11/2020, DJe 17/11/2020) [grifou-se]

4. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.827.030 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0005396-6

Número de Origem:

10000241419613003 50472840420238130024

Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451

AGRAVADO : JONATHAN PUFF VELOSO

AGRAVADO : MAISA SILVA FIDELIS DE OLIVEIRA

ADVOGADO : SAMUEL DUARTE VASCONCELOS - MG149595

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451

AGRAVADO : JONATHAN PUFF VELOSO

AGRAVADO : MAISA SILVA FIDELIS DE OLIVEIRA

ADVOGADO : SAMUEL DUARTE VASCONCELOS - MG149595

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de junho de 2025