



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2842144 - RJ (2025/0022595-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : CAMBOINHAS INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME : CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338
BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017
CAMILA DUARTE DA SILVA - SP464355
CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO DOS SANTOS
AGRAVADO : LEILA MACHADO COSTA
ADVOGADOS : NATALIA COSTA POLASTRI LIMA - RJ207694
LUIZA OLIVEIRA RAPOSO DE SOUZA - RJ138812
MARCELO CABRAL DE MENEZES - RJ134866
VIVIAN ROQUE COSTA BREDER GARCIA - RJ157966

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESSARCIMENTO POR PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. INSURGÊNCIA QUANTO A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. MERA ALUSÃO A DISPOSITIVOS DE LEI. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. DANO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA INJUSTIFICADA E OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE AO ENTENDIMENTO DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA NºS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão que condenou a recorrente ao pagamento de indenização por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta. O acórdão recorrido concluiu que, na hipótese, o atraso na entrega do imóvel violou o direito fundamental de acesso à moradia e frustrou a legítima expectativa dos consumidores,

configurando lesão ao direito da personalidade. A parte recorrente alega violação aos artigos 186 e 389 do Código Civil e divergência jurisprudencial, sustentando que o inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais, sem comprovação de circunstâncias excepcionais.

II. Questão em discussão

2. As questões em discussão consistem em: (i) verificar se o recurso especial preenche os pressupostos processuais formais de admissibilidade, especialmente no tocante à adequada e necessária fundamentação quanto à alegada violação de lei federal; (ii) analisar se o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta pode configurar danos morais indenizáveis; e (iii) examinar se a revisão da conclusão firmada pelo Tribunal de origem — quanto ao expressivo lapso temporal de atraso na entrega da unidade imobiliária e à consequente lesão ao direito da personalidade dos recorridos, apta a ensejar reparação por danos morais — demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência obstada pela Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

3. O recurso especial tem natureza vinculada, sendo imprescindível que a parte recorrente demonstre, de forma clara e objetiva, como o acórdão recorrido teria contrariado os dispositivos legais apontados. A ausência de fundamentação adequada atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável. Contudo, atrasos expressivos na entrega de imóvel podem ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial, conforme precedentes da Corte.

5. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação do STJ ao reconhecer que o atraso significativo na entrega do imóvel, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual, pode configurar lesão ao direito da personalidade, ensejando a condenação por danos morais, com a consequente incidência da Súmula 83/STJ.

6. A revisão dos 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. (AgInt no AREsp n. 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

IV. Dispositivo

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe 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

14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2842144 - RJ (2025/0022595-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : CAMBOINHAS INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME : CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338
BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017
CAMILA DUARTE DA SILVA - SP464355
CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO DOS SANTOS
AGRAVADO : LEILA MACHADO COSTA
ADVOGADOS : NATALIA COSTA POLASTRI LIMA - RJ207694
LUIZA OLIVEIRA RAPOSO DE SOUZA - RJ138812
MARCELO CABRAL DE MENEZES - RJ134866
VIVIAN ROQUE COSTA BREDER GARCIA - RJ157966

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESSARCIMENTO POR PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. INSURGÊNCIA QUANTO A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. MERA ALUSÃO A DISPOSITIVOS DE LEI. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. DANO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA INJUSTIFICADA E OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE AO ENTENDIMENTO DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA NºS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão que condenou a recorrente ao pagamento de indenização por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta. O acórdão recorrido concluiu que, na hipótese, o atraso na entrega do imóvel violou o direito fundamental de acesso à moradia e frustrou a legítima expectativa dos consumidores, configurando lesão ao direito da personalidade. A parte recorrente alega violação aos artigos 186 e 389 do Código Civil e divergência jurisprudencial, sustentando que o inadimplemento

contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais, sem comprovação de circunstâncias excepcionais.

II. Questão em discussão

2. As questões em discussão consistem em: (i) verificar se o recurso especial preenche os pressupostos processuais formais de admissibilidade, especialmente no tocante à adequada e necessária fundamentação quanto à alegada violação de lei federal; (ii) analisar se o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta pode configurar danos morais indenizáveis; e (iii) examinar se a revisão da conclusão firmada pelo Tribunal de origem — quanto ao expressivo lapso temporal de atraso na entrega da unidade imobiliária e à consequente lesão ao direito da personalidade dos recorridos, apta a ensejar reparação por danos morais — demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência obstada pela Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

3. O recurso especial tem natureza vinculada, sendo imprescindível que a parte recorrente demonstre, de forma clara e objetiva, como o acórdão recorrido teria contrariado os dispositivos legais apontados. A ausência de fundamentação adequada atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável. Contudo, atrasos expressivos na entrega de imóvel podem ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial, conforme precedentes da Corte.

5. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação do STJ ao reconhecer que o atraso significativo na entrega do imóvel, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual, pode configurar lesão ao direito da personalidade, ensejando a condenação por danos morais, com a consequente incidência da Súmula 83/STJ.

6. A revisão dos 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. (AgInt no AREsp n. 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

IV. Dispositivo

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA contra decisão da Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que inadmitiu o recurso especial, fundado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 673):

APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PEDIDO DE LUCROS CESSANTES, INCIDÊNCIA DE MULTA CONTRATUAL E DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. RECURSO PELA PARTE RÉ.

1. Trata-se de ação indenizatória com fundamento no atraso na entrega de imóvel adquirido na planta. A sentença julgou procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes e danos morais, restando improcedente o pedido com relação à multa contratual. Apelação apenas pela parte ré.

2. Relação de consumo. Responsabilidade objetiva da ré, com base na teoria do risco do empreendimento. Previsão de conclusão da obra em 11/2013, com cláusula de tolerância de 180 dias. Habite-se expedido apenas em 30/04/2015.

3. Retardo na entrega da obra. Cláusula de tolerância que já se destina a regular fortuitos, a fim de permitir à ré, que exerce a atividade lucrativa com habitualidade e expertise, contornar o problema, não podendo ser imputado ao consumidor, hipossuficiente, arcar com tal ônus

4. Alegação recursal de que o habite-se foi expedido em 11/2014. Ausência de provas. Documento trazido pela ré que diz respeito apenas à vistoria sanitária realizada pela edilidade. Demais documentos dos autos, inclusive emitidos pela parte ré, que comprovam a alegação inicial.

5. Ausência de inadimplemento da parte autora. Impossibilidade de obtenção do financiamento antes da regularização da obra, a cargo da parte ré. Defeito na prestação do serviço caracterizado.

6. Lucros cessantes que no caso são presumidos, independentemente de prova, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

7. Danos morais configurados. Retardo da entrega das chaves que persistiu por cerca de 1 ano. Violação ao direito fundamental de acesso à moradia. Frustração à legítima expectativa dos consumidores. Manutenção da sentença.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.

O acórdão em referência foi mantido após oposição de embargos de declaração (e-STJ, fls. 760/763).

Nas razões de recurso especial (e-STJ, fls. 790/801), a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido incorreu em violação aos artigos 186 e 389 do Código Civil, além de interpretação divergente à quela conferida pelo Superior Tribunal de Justiça, sustentando que o inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais, sem comprovação de circunstâncias excepcionais (fls. 790-801).

Neste sentido, afirma que a condenação foi fundamentada exclusivamente no atraso na entrega do imóvel, sem demonstração de abalo

psicológico ou lesão à dignidade dos autores, e que a decisão recorrida diverge da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (fls. 791-798).

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso especial, a fim de reformar o acórdão recorrido para afastar a condenação imposta a título de danos morais.

Sem contrarrazões (e-STJ, fl. 849).

Em juízo de admissibilidade (e-STJ, fls. 851/861), negou-se admissão ao recurso especial sob fundamento na incidência dos óbices das Súmulas nºs 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Sobreveio o presente agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 908/916), em que a parte agravante impugna os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada apresentou contraminuta (e-STJ, fls. 956/958), afirmando a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração da decisão impugnada.

Alçados os autos a este Superior Tribunal de Justiça, foi determinada a distribuição do feito (e-STJ, fl. 973).

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial é tempestivo e infirmou os fundamentos da decisão do Tribunal *a quo*, razão pela qual **conheço do agravo** e passo ao exame do recurso especial.

Inicialmente, no que diz respeito à alegação de que o julgamento regional incorreu em violação aos artigos 186 e 389 do Código Civil, entendo que o recurso especial não merece prosperar, porquanto a insurgência não pode ser conhecida por esta Corte Superior.

Conforme relatado, verifica-se que a parte recorrente sustenta, em síntese, que o inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais, sem comprovação de circunstâncias excepcionais.

Ocorre que, na hipótese em exame, cabe consignar que, segundo pacífico entendimento deste Superior Tribunal de Justiça "O recurso especial tem natureza vinculada e para o seu cabimento, é imprescindível que a parte recorrente demonstre de forma clara e objetiva de que modo o acórdão recorrido teria

contrariado os dispositivos apontados como violados, sob pena de inadmissão. Incidência da Súmula 284 do STF, por analogia. "(AgInt no AREsp n. 1.211.354/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1/4/2020.)"

Neste sentido, a alegação de afronta a lei federal pressupõe que o recorrente realize o cotejo entre o conteúdo preceituado na norma e os argumentos aduzidos nas razões recursais, com vistas a demonstrar a devida correlação jurídica entre o fato e o mandamento legal, não bastando, para tanto, a menção superficial a leis federais, tampouco a exposição do tratamento jurídico da matéria que o recorrente entende correto.

Assim, a simples alusão a dispositivos de lei, sem adequada e necessária argumentação que sustente alegada ofensa à lei federal, não se mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial.

No caso, a análise das razões recursais indica que a parte recorrente limitou-se à menção dos preceitos legais que considera violados ou desconsiderados, sem deixar claro, de maneira argumentativa objetiva e convincente, a forma como ocorreu a efetiva contrariedade ou negativa de vigência, pelo Tribunal de origem.

A hipótese atrai, portanto, a incidência do entendimento exposto pela súmula 284 do STF, na medida em que "A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema." (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Com efeito, "As razões do recurso especial devem exprimir, com transparência e objetividade, os motivos pelos quais a agravante visa reformar o decisor." (AgInt no AREsp n. 2.562.537/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Assim, no presente feito, verifica-se que a insurgência fundamentada na alínea *a* do permissivo constitucional não pode ser conhecida, pois a parte recorrente, em suas razões recursais, limitou-se a defender sua tese jurídica, sem, contudo, demonstrar de forma clara em que medida a interpretação adotada pelo Tribunal de origem teria vilipendiado os dispositivos de lei indicados como afrontados.

Não obstante, ainda que assim não fosse, na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, instância soberana para a análise do acervo fático-probatório, solucionou a controvérsia ao concluindo, de forma categórica, que a conduta da recorrente frustrou a legítima expectativa dos recorridos quanto ao recebimento do imóvel, acarretando lesão ao seu direito subjetivo. Assim, manteve-se a condenação da recorrente ao pagamento de indenização por danos morais, fundada no expressivo lapso de atraso na entrega da unidade imobiliária, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 680):

Por fim, no tocante ao pedido de danos morais, observa-se que os autores restaram privados do uso e gozo de seu imóvel por longo lapso temporal.

A conduta das rés violou direito fundamental de acesso à moradia, assegurado pela Constituição Federa.

Frustrou, ainda, legítima expectativa dos consumidores de recebimento do imóvel, retardando a entrega por cerca de um ano.

O caso, neste ponto, é distinto dos precedentes invocados pela parte apelante: aqui, o lapso temporal não pode ser tido como reduzido, o que configura a lesão.

Observa-se que o acórdão recorrido encontra-se devidamente fundamentado, expondo as razões de convencimento para concluir, com base no acervo fático-probatório dos autos, que o atraso na entrega do imóvel, na hipótese dos autos, ultrapassa o mero inadimplemento contratual e enseja abalo moral indenizável, diante da frustração da legítima expectativa dos consumidores quanto ao recebimento do bem no prazo avençado, destacando, ainda, que o caso se diferencia dos precedentes invocados pela parte recorrente, nos quais se reconheceu que atrasos reduzidos não configuram dano moral, porquanto, na espécie, o lapso temporal verificado é expressivo e revela lesão ao direito subjetivo dos recorridos.

Assim, observa-se que o julgamento regional está em conformidade com a orientação desta Corte Superior, uma vez que "Nos termos da jurisprudência desta Corte, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, mas o atraso na entrega por longo período pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.484.343/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.) (AgInt no REsp n. 2.120.072/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido tem-se que "A jurisprudência sobre a questão controvertida é no sentido de que 'o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial' (AgInt nos EDcl no AREsp n. 676.952/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023)." (AgInt no AREsp n. 2.260.228/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023.)

Com efeito, nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, "O atraso na entrega do imóvel por longo período pode configurar causa de

dano moral indenizável. Precedentes."(AgInt no AREsp n. 2.651.327/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 5/11/2024.)

Neste sentido, convêm citar os seguintes precedentes, *mutatis mutandis*:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. EXISTÊNCIA. VALOR FIXADO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há falar em omissão quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável, mas o atraso na entrega por longo período pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.484.343/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

3. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ (AgInt no AREsp n. 2.723.488/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

4. Os valores fixados a título de danos morais, porque arbitrados com fundamento no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, só podem ser alterados em hipóteses excepcionais, quando constatada nítida ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, mostrando-se irrisória ou exorbitante.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.120.072/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7 /STJ. CONDENAÇÃO EM LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. CABIMENTO.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais. Entretanto, alterar o decidido no acórdão recorrido no tocante ao atraso na entrega do imóvel e a configuração do dano moral exige o reexame de fatos e provas, procedimento que é vedado pelo enunciado n. 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça flui no sentido de que há presunção de prejuízo ao adquirente, em virtude da privação do uso do imóvel a partir da data contratualmente prevista para a entrega das chaves, sendo devida a condenação da empresa a o pagamento de indenização por lucros cessantes até a data da disponibilização das chaves.

3. Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o comprador faz jus à devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda.

4. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.037.717/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. PRECEDENTES. LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

2. O Tribunal estadual consignou que não se trata de mero descumprimento contratual, a hipótese dos autos, pois o atraso na entrega do imóvel teria sido excessivo, estando em sintonia com a orientação assentada nesta Corte, no sentido de que "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 a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior a 1 (um) ano e 7 (sete) meses após o prazo de tolerância" (AgInt no AREsp 1.742.299/DF, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe 1º/8/2021).

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.273.419/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE, OCASIONANDO DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO FIXADO EM PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. As ponderações - no sentido da ocorrência de danos morais e adequação do respectivo quantum estipulado para reparação - foram extraídas da análise de fatos, provas e termos contratuais, a atrair a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, o que inviabiliza o conhecimento da pretensão por esta Corte Superior.

2. A jurisprudência sobre a questão controvertida é no sentido de que "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 676.952/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.260.228/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA DO BEM. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que 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.

3. A revisão dos 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.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA AO TEMPO DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO QUE NÃO SE APLICA AO CASO. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Conforme consignado no acórdão, ao tempo do ajuizamento da demanda, a parte autora não estava inadimplente, quem se encontrava em atraso contratual era apenas a parte ré. Com efeito, no momento da propositura da ação, marco temporal de fixação do pedido e da causa de pedir para efeito de estabilização da demanda, não havia mora da parte autora, não havendo falar, portanto, em exceção do contrato não cumprido, a fim de afastar a indenização por danos morais a que fora condenada.

2. 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.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.781.471/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020, DJe de 2/12/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA DO BEM. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que 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.

3. A revisão dos 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.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

Assim, na presente hipótese, verifica-se que a postura adotada pelo Tribunal de origem está em plena consonância com o entendimento consolidado no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria de fundo ora discutida, atraindo, portanto, a incidência das Súmulas nºs 83 e 568 do STJ.

Outrossim, tenho que a inversão da conclusão levada a efeito pelo Tribunal de origem — no sentido de ser expressivo o lapso temporal de atraso na entrega da unidade imobiliária e da existência lesão ao direito da personalidade dos recorridos —, conforme pretende a parte recorrente, demandaria a inviável revisão do quadro fático-probatório, providência que, como visto, é inviável nesta sede em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Por fim, acrescenta-se que "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

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

Deixo de majorar os honorários recursais, posto que a providência é incabível na espécie.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.842.144 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0022595-1

Número de Origem:

00008977620178190212 202424509866 8977620178190212

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAMBOINHAS INCORPORACOES LTDA

OUTRO : CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA
NOME

ADVOGADOS : FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338
CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615
BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017
CAMILA DUARTE DA SILVA - SP464355

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO DOS SANTOS

AGRAVADO : LEILA MACHADO COSTA

ADVOGADOS : NATALIA COSTA POLASTRI LIMA - RJ207694
LUIZA OLIVEIRA RAPOSO DE SOUZA - RJ138812
MARCELO CABRAL DE MENEZES - RJ134866
VIVIAN ROQUE COSTA BREDER GARCIA - RJ157966

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025