



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2859765 - AL (2025/0040876-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : RODRIGO MEDEIROS DE SA
ADVOGADO : RODRIGO ANTONIO GOMES DE MELO COSTA - AL006938
AGRAVADO : SITIO JATIUCA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
THIAGO MAHFUZ VEZZI - AL011937A

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MERO ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não é cabível a condenação por danos morais *in re ipsa*, apenas pelo atraso na entrega do imóvel, sem a demonstração de consequências fáticas capazes de acarretar dor e sofrimento indenizável.
2. Entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal Superior.
3. Agrado 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 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 17 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2859765 - AL (2025/0040876-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : RODRIGO MEDEIROS DE SA
ADVOGADO : RODRIGO ANTONIO GOMES DE MELO COSTA - AL006938
AGRAVADO : SITIO JATIUCA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
THIAGO MAHFUZ VEZZI - AL011937A

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MERO ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não é cabível a condenação por danos morais *in re ipsa*, apenas pelo atraso na entrega do imóvel, sem a demonstração de consequências fáticas capazes de acarretar dor e sofrimento indenizável.
2. Entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal Superior.
3. Agrado interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agrado interno interposto por RODRIGO MEDEIROS DE SÁ contra decisão proferida por esta Relatoria (e-STJ, fls. 656-662), que conheceu do agrado para dar parcial provimento ao recurso especial manejado pela parte ora agravada, a fim de excluir da condenação a compensação por danos morais.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do agrado interno (e-STJ, fls. 715-721), a parte agravante sustenta a ocorrência de danos morais, aduzindo que a recorrida descumpriu o contrato perpetrado, situação que justifica o reconhecimento de violação a direitos da personalidade, a justificar a condenação por danos morais. Afirma que não se trata de mero inadimplemento contratual, em razão do atraso significativo na entrega do imóvel adquirido, que extrapolou os meros dissabores ou frustrações do inadimplemento comum.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 724-730).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar, porquanto não foram apresentados argumentos aptos a modificar a decisão vergastada.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem, ao julgar a apelação, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 559-568):

Em relação da data de entrega da obra, dispõe a cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 do contrato (fls 34/47) firmado pelas partes em 10 de março de 2009:

(...)

De imediato se constata que a cláusula em comento é abusiva, uma vez que confere vantagem excessiva a construtora ao considerar concluída a obra sem que haja possibilidade de imissão imediata na posse pelo comprador, em consequência, a matéria afeta a regular entrega do imóvel, como expressamente reconhecido na sentença em ataque, deverá ser regida pelo disposto na cláusula 3.2.1 do aludido contrato:

(...)

De acordo, hipóteses elencadas na cláusula 3.2.1 do contato em epígrafe, de acordo com o que fora estabelecido, voluntariamente, pelas partes, o prazo estipulado para a conclusão das obras findaria ao termino do mês de maio de 2010, podendo ser postergado por 180 (cento e oitenta) dias, estando encerrado em definitivo em novembro de 2010, sendo fato incontroverso nos autos que o imóvel somente foi entregue em 03 de março de 2011, gerando o dever de indenizar pelo atraso.

(...)

*Considerando que 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 do imóvel, assim, o **atraso injustificado de 5 (cinco) meses na entrega de unidade habitacional** quebra a justa expectativa do comprador e caracteriza dano a ensejar reparação, conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:*

(...)

A jurisprudência desta Corte tem entendimento de que na hipótese de atraso da entrega do imóvel nasce para o comprador o direito ao ressarcimento dos eventuais prejuízos pelo tempo em que poderia estar usufruído do imóvel, não sendo razoável exigir da parte já prejudicada que faça provas do seu evidente prejuízo. Neste sentido:

(...)

Assim, tem-se ainda que valor da indenização de R\$ 28.600,00 (vinte e oito mil e seiscentos reais), deve ser mantido, posto que arbitrado em atenção aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade no importe, sendo também devida a condenação a parte ré em indenização pelos lucros cessantes decorrentes ao atraso da obra e não fruição do imóvel, a ser calculado sob 2% do valor do contrato a ser contado a partir da data do atraso, até a efetiva entrega, e a restituição em dobro dos valores pagos referente aos juros de obra, a partir do mês de novembro de 2010, devendo, tais valores, evidentemente, serem compensados de eventual saldo devedor existente entre o comprador e a construtora.

Em relação aos danos morais, o Superior Tribunal de Justiça tem preconizado que são devidos no caso de atraso pela construtora de imóvel quitado pelo comprador. Nesse sentido:

(...)

Assim, restam presentes os requisitos para a condenação aos danos morais nos moldes fixados na sentença, ou seja, corrigido monetariamente com base no INPC, desde a data do dano, compreendida como 30 de novembro de 2010, conforme Súmula nº 43 do STJ e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, conforme exposto na sentença.

Nesse contexto, ratifica-se que, com relação aos danos morais, o eg. Tribunal de origem entendeu: "*Em relação aos danos morais, o Superior Tribunal de Justiça tem preconizado que são devidos no caso de atraso pela construtora de imóvel quitado pelo comprador*" (e-STJ, fl. 567).

Assim decidindo, o v. acórdão recorrido destoou do entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Isso porque a jurisprudência desta Corte entende que o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis. Somente se autoriza a condenação por dano moral se houver situação específica que justifique ofensa ao direito da personalidade, situação não demonstrada nos autos. No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TEMA 971/STJ. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE. SUBSTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. MERO ABORRECIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração.

2. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.

Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. "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. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial" (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).

4. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data-limite para entrega da obra. Precedentes.

5. 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.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de excluir da condenação a indenização por danos morais.

(AgInt no AREsp n. 2.426.810/BA, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL NÃO GERA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis (R Esp 1642314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, D Je 22/3/2017).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgRg no AR Esp 737.158/RJ, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, D Je de 22/08/2017, g. n.)

A remansosa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que, caracterizado o **atraso excessivo na entrega do bem**, é legítima a condenação das promitentes-vendedoras ao pagamento de indenização por dano moral, pois não se verifica, diante da circunstância, a ocorrência de mero inadimplemento contratual.

Nesse sentido: "[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 676.952/RJ, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023). A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. 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. A incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.357.325/RN, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.022 E 489 DO CPC/2015 NÃO EVIDENCIADA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, 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 ao pagamento de indenização por lucros cessantes até à data da disponibilização das chaves" (AgInt no REsp 1.792.742/SP, Relator Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe de 30/8/2019).

3. 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 de aproximadamente 2 anos após o prazo de tolerância.

4. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 30.000, 00 (trinta mil reais), sendo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada recorrido, não é exorbitante nem desproporcional aos danos causados, em razão do atraso excessivo na entrega do imóvel.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp n. 1.977.767/RJ, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 25/4/2022.)

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.859.765 / AL

Número Registro: 2025/0040876-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

07098733220128020001

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SITIO JATIUCA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

THIAGO MAHFUZ VEZZI - AL011937A

AGRAVADO : RODRIGO MEDEIROS DE SA

ADVOGADO : RODRIGO ANTONIO GOMES DE MELO COSTA - AL006938

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RODRIGO MEDEIROS DE SA

ADVOGADO : RODRIGO ANTONIO GOMES DE MELO COSTA - AL006938

AGRAVADO : SITIO JATIUCA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

THIAGO MAHFUZ VEZZI - AL011937A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 15 de setembro de 2025