



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2220680 - MG (2025/0076624-2)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
RECORRENTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO- SP333473
RECORRIDO : RAMON MARTINS
ADVOGADO : RAMON MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA)- MG103985
INTERES. : BANCO SEMEAR S/A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. INEXISTENTE. DANO MORAL AFASTADO. JUROS MORATÓRIOS. ART. 406 DO CC. TAXA SELIC. TEMA N. 1.368 DO STJ.

1. Ação de resolução contratual c/c compensação por danos morais.
2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico, inócurrenente na hipótese.
3. Até a vigência da Lei nº 14.905/2024, aplica-se a taxa SELIC como índice único, englobando juros de mora e correção monetária, nos termos do Tema 1368 do STJ.
4. Recurso especial conhecido e provido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2220680 - MG(2025/0076624-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
RECORRENTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
RECORRIDO : RAMON MARTINS
ADVOGADO : RAMON MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - MG103985
INTERES. : BANCO SEMEAR S/A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. INEXISTENTE. DANO MORAL AFASTADO. JUROS MORATÓRIOS. ART. 406 DO CC. TAXA SELIC. TEMA N. 1.368 DO STJ.

1. Ação de resolução contratual c/c compensação por danos morais.
2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o mero atraso na entrega da obra não causa dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico, inócurre na hipótese.
3. Até a vigência da Lei nº 14.905/2024, aplica-se a taxa SELIC como índice único, englobando juros de mora e correção monetária, nos termos do Tema 1368 do STJ.
4. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por GRAN VIVER URBANISMO S/A e GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, fundamentado, exclusivamente, na alínea “a” do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 12/6/2024.

Concluso ao gabinete em: 9/4/2026.

Ação: de resolução contratual c/c compensação por danos morais, ajuizada por RAMON MARTINS, em face de GRAN VIVER URBANISMO S/A, GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e BANCO SEMEAR S/A, na qual requer a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de lote por atraso na entrega das obras de infraestrutura, com restituição integral dos valores pagos e compensação por danos morais.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) decretar a rescisão contratual; ii) condenar as requeridas à restituição integral de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); iii) condenar as requeridas ao pagamento de multa convencional de 10%; iv) condenar as requeridas ao pagamento de compensação por danos morais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); v) indeferir a comissão de vendas; vi) condenar as requeridas ao pagamento de 5% sobre o valor total de venda a título de reembolso.

Acórdão: deu provimento ao recurso de apelação interposto por RAMON MARTINS e deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por GRAN VIVER URBANISMO S/A e GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – PRETENSÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR – RESTITUIÇÃO DE VALORES – JUROS DE MORA – CORREÇÃO MONETÁRIA – POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – DANO MORAL CONFIGURADO.

1 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do vendedor, deve ocorrer a restituição integral das parcelas pagas pelo promissário comprador, nos termos do verbete n. 543 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2 - Em se tratando de resolução do contrato, por culpa do promitente vendedor, a correção monetária deve incidir a partir de cada pagamento efetivado pela parte autora e os juros de mora a contar da citação.

3 - Na esteira da tese firmada por ocasião do Tema 971 do colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ), havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, afigura-se perfeitamente possível a inversão de multa para as hipóteses de atraso no cumprimento do contrato.

4 - O atraso desarrazoado na entrega do imóvel ultrapassa o mero dissabor, já que acarreta diversos transtornos oriundos do descumprimento do contrato, evidenciando, também, frustração ao acesso do espaço de privacidade, consubstanciado na moradia, e com impacto na integridade psíquica. Peculiaridades do caso concreto.

5 - Na fixação do valor da compensação pelos danos morais deve-se considerar a extensão do dano experimentado pela vítima. (e-STJ fl. 556)

Embargos de Declaração: opostos por GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e GRAN VIVER URBANISMO S/A, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, e 186, 406, 927 e 944 do CC.

Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta que deve incidir a Taxa Selic como juros moratórios nas dívidas civis não convencionadas.

Afirma que o atraso na entrega de lote não configura dano moral, por ausência de prova de violação a direitos da personalidade. Argumenta que o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) é excessivo e deve ser reduzido, segundo proporcionalidade e razoabilidade.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da necessidade de circunstância excepcional, além do mero inadimplemento contratual, para caracterizar o dano moral

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que: "[...] o mero atraso na entrega da obra não causa dano moral, sendo necessária a presença de circunstâncias excepcionais que demonstrem o abalo psíquico." (AREsp n. 2.081.154/RS, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026.)

2. Nesse mesmo sentido: AgInt no REsp n. 2.009.633/RJ, Quarta Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023; AREsp n. 2.963.034/SC, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.

3. Na hipótese, verifica-se que o Tribunal pressupõe que o atraso demasiado ou incomum na entrega do imóvel, em contrato de promessa de compra e venda, justifica a compensação pelo dano moral (e-STJ fl. 568). De toda forma, não consta no acórdão recorrido a situação excepcional que extravasa o mero inadimplemento contratual.

4. Na sentença, por sua vez, o Juiz pressupõe inclusive a responsabilidade objetiva da promitente vendedora, para justificar a compensação pelo dano moral, sem qualquer menção à situação excepcional além do inadimplemento (e-STJ fls. 358-365).

5. Desse modo, como a decisão adotada no acórdão recorrido, quanto à caracterização do dano moral, diante do mero inadimplemento, destoa da jurisprudência desta Corte, impõe-se a reforma do acórdão recorrido.

II. Da Taxa SELIC (Tema 1368/STJ)

6. A Corte Especial, ao julgar recurso afetado para julgamento segundo a sistemática dos repetitivos, firmou tese no sentido de que: "O art. 406 do Código Civil de 2002, antes da entrada em vigor da Lei n° 14.905/2024, deve ser interpretado no sentido de que é a SELIC a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional."

7. Nesse mesmo sentido: EDcl no REsp n. 2.072.799/SP, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026; REsp n. 2.079.025/RJ, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.

8. Na hipótese, verifica-se que o Tribunal decidiu que os juros de mora deveriam incidir desde a citação, operando-se o efeito substitutivo em relação aos demais pontos relativos ao provimento acessório aludido (e-STJ fl. 564). A sentença, por sua vez, fixou juros de mora no percentual de 1% ao mês com o acréscimo de correção monetária, segundo o índice fornecido pela Corregedoria do Estado (e-STJ fls. 358-365).

9. A decisão adotada não deve prevalecer, uma vez que a prática do ato ilícito remonta a agosto de 2017, o que atrai a aplicação da Taxa Selic para correção do valor principal, em decorrência do inadimplemento, a teor do que decidido no precedente em repetitivo aludido (Tema 1368/STJ).

III. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO e DOU PROVIMENTO ao recurso especial para afastar a compensação pelo dano moral, além de reconhecer a incidência, única e exclusivamente, da Taxa SELIC sobre o valor principal da condenação sobressalente, prejudicada a análise das demais questões.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.220.680 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0076624-2

Número de Origem:
10000241566454004 50041542020208130686

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
S/A

RECORRENTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

RECORRIDO : RAMON MARTINS

ADVOGADO : RAMON MARTINS (EM CAUSA PRÓPRIA) - MG103985

INTERES. : BANCO SEMEAR S/A

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026