



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2883734 - AL (2025/0090934-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SITIO JATIUCA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
THIAGO MAHFUZ VEZZI - AL011937
AGRAVADO : CRISTIANA MARIA DE VASCONCELOS FERRO
ADVOGADOS : ARTHUR DE ARAUJO CARDOSO NETTO - AL003901
PAULO COUTO RAMALHO DE CASTRO - AL006958
JULIANA MACIEL DE ANDRADE MELRO - AL017183

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL

1. Em regra, o mero inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não enseja reparação por dano moral, sendo admissível a fixação de indenização a esse título apenas quando o atraso na entrega da obra ultrapassar o limite do mero dissabor, ou seja, quando ocorrer situação excepcional que configure o abalo imaterial, a qual não se faz presente no caso. Precedentes.
2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

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 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2883734 - AL (2025/0090934-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SITIO JATIUCA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
THIAGO MAHFUZ VEZZI - AL011937
AGRAVADO : CRISTIANA MARIA DE VASCONCELOS FERRO
ADVOGADOS : ARTHUR DE ARAUJO CARDOSO NETTO - AL003901
PAULO COUTO RAMALHO DE CASTRO - AL006958
JULIANA MACIEL DE ANDRADE MELRO - AL017183

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL

1. Em regra, o mero inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não enseja reparação por dano moral, sendo admissível a fixação de indenização a esse título apenas quando o atraso na entrega da obra ultrapassar o limite do mero dissabor, ou seja, quando ocorrer situação excepcional que configure o abalo imaterial, a qual não se faz presente no caso. Precedentes.
2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SÍTIO JATIÚCA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e GAFISA S/A (SÍTIO JATIÚCA e

outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO ORDINÁRIA C/C DANOS MORAIS E MATERIAIS E OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. APELO DAS PARTES RÉS. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO. AUSÊNCIA DE CARACTERIZAÇÃO DESSA EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE CIVIL. INSURGÊNCIA ACERCA DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E MULTA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO, DESDE QUE O PAGAMENTO DOS LUCROS CESSANTES SEJA LIMITADO EM QUANTIA QUE, SOMADA À MULTA MORATÓRIA, NÃO ULTRAPASSE O VALOR LOCATIVO DO BEM ESTABELECIDO EM PERÍCIA. APELO DA PARTE AUTORA. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DAS RÉS AO PAGAMENTO DE DANO MORAL. ACOLHIDO. SITUAÇÃO DE ANGÚSTIA QUE ULTRAPASSA A ESFERA DO MERO ABORRECIMENTO. ARBITRAMENTO DA QUANTIA DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. UNANIMIDADE (e-STJ, fl. 415).

Nas razões do presente agravo, SÍTIO JATIÚCA e outra sustentaram a inaplicabilidade da Súmula nº 7 do STJ, além de divergência jurisprudencial.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, SÍTIO JATIÚCA e outra alegaram a violação dos arts. 186, 188, 924, 927 e 944 do CC/02; 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, ao sustentarem, em síntese (1) que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral; e (2) que caso seja mantida a condenação em danos morais, esta deve ser revista para que seja fixada em valor mais condizente com o atual e moderno entendimento jurisprudencial de forma a se evitar o enriquecimento sem causa da recorrida.

Do dano moral

A Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.642.314/SE, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp nº 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp nº 202.564/RJ , Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ de 1º/10/2001; e REsp nº 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas da caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp nº 1.637.627/RJ, DJe de 14/12/2016; REsp nº 1.633.274/SP; DJe de 11/11/2016; AgRg no AREsp nº 809.935/RS, DJe de 11/3/2016; e REsp nº 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe de 6/9/2016.

Na hipótese vertente, o fundamento da condenação por dano moral está calcado nas seguintes razões:

(...).

No caso dos autos, mais precisamente na fl. 08, foi registrado que "a Autora sofreu com a situação danosa causada pela ingerência das empresas Rés, restando claro que a angústia e insegurança vivenciadas no caso em comento configuram danos morais, pois superiores aos meros dissabores da vida moderna".

Com efeito, o constrangimento sofrido extrapola o mero aborrecimento e caracteriza o dano moral (e-STJ, fls. 424).

Como visto da transcrição acima, o fundamento adotado para o reconhecimento da lesão extrapatrimonial, baseou-se exclusivamente nos argumentos da autora/recorrida CRISTIANA, sem a comprovação de qualquer circunstância excepcional que repercutisse na esfera de sua dignidade, não havendo que se falar, no caso concreto, em indenização por danos morais.

A propósito, confirmam-se os precedentes abaixo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. CIRCUNSTÂNCIA QUE, POR SI SÓ, NÃO ACARRETA ATO ILÍCITO INDENIZÁVEL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência das Turmas integrantes da Segunda Seção deste Tribunal, "o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador" (REsp n. 1.642.314/SE, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017) .

2. No caso, o acórdão recorrido reconheceu a ocorrência de dano extrapatrimonial, ao argumento único de não entrega da obra na data contratualmente estabelecida, sem indicar, objetivamente, a existência de algum fato específico que pudesse causar ofensa moral. Sob esse prisma, eventual dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana.

2.1. Além disso, não há que se falar em incidência da Súmula 7/STJ, para modificar a conclusão delineada no aresto impugnado, em relação aos danos morais, porquanto prescindível o reexame do conjunto de fatos e provas dos autos, sendo necessária tão somente a reavaliação jurídica na hipótese.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp nº 1.829.264/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 19/8/2021 - sem destaques no original).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. LESÃO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NÃO APENAS NA DEMORA NA CONCLUSÃO DA OBRA. PRETENDIDO AFASTAMENTO. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

2. Conforme orientação jurisprudencial das Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte Superior, o mero inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, configurado, por exemplo, pelo atraso na entrega do bem, não é suficiente para ensejar dano moral ao seu adquirente.

3. Na hipótese, o TJSP concluiu ter havido mero inadimplemento contratual, sem nenhuma ofensa ao direito de personalidade da promitente-compradora, não sendo possível ultrapassar essa conclusão sem reapreciar o acervo fático-probatório da demanda, o que veda a Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp nº 1.558.341/SP, relator. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 19/8/2021 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp nº 1.261.831/MA, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 9/8/2021, DJe de 12/8/2021 - sem destaque no original)

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial, a fim de reformar o acórdão recorrido e afastar a condenação por dano moral.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.883.734 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0090934-7

Número de Origem:
00376203220118020001

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SITIO JATIUCA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

AGRAVANTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

THIAGO MAHFUZ VEZZI - AL011937

AGRAVADO : CRISTIANA MARIA DE VASCONCELOS FERRO

ADVOGADOS : ARTHUR DE ARAUJO CARDOSO NETTO - AL003901

PAULO COUTO RAMALHO DE CASTRO - AL006958

JULIANA MACIEL DE ANDRADE MELRO - AL017183

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de dezembro de 2025