SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2204437 - RJ (2025/0098224-7)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	NOVO ENGENHO CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
RECORRIDO	:	CLEIDE BARCELOS MESQUITA
RECORRIDO	:	LUIZ EDUARDO DE CASTRO MESQUITA
ADVOGADOS	:	REYNALDO CAVALCANTI SERRA JUNIOR - RJ133449 MARCOS VINICIUS ANTUNES - RJ152601

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

2. 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. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

3. Recurso especial 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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA47709591 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/05/2025 13:34:16
Publicação no DJEN/CNJ de 29/05/2025. Código de Controle do Documento: ada65edb-2119-4c3f-9cbc-a2b93ca7f61e

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de maio de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator

Documento eletrônico VDA47709591 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/05/2025 13:34:16
Publicação no DJEN/CNJ de 29/05/2025. Código de Controle do Documento: ada65edb-2119-4c3f-9cbc-a2b93ca7f61e

RECURSO ESPECIAL Nº 2204437 - RJ (2025/0098224-7)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	NOVO ENGENHO CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
RECORRIDO	:	CLEIDE BARCELOS MESQUITA
RECORRIDO	:	LUIZ EDUARDO DE CASTRO MESQUITA
ADVOGADOS	:	REYNALDO CAVALCANTI SERRA JUNIOR - RJ133449 MARCOS VINICIUS ANTUNES - RJ152601

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

2. 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. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por NOVO ENGENHO CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (NOVO ENGENHO), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

Documento eletrônico VDA47561605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:30
Código de Controle do Documento: 4e507efb-50f5-4c4b-939b-f365a1dd5b40

DIREITO CIVIL. *Ação de resolução contratual c/c indenizatória. Demanda na qual se alega a ocorrência de atraso na entrega de unidade imobiliária. Insurgência recursal contra sentença de procedência parcial do pedido inicial. Relação jurídica consumerista. Responsabilidade objetiva dos fornecedores e prestadores de serviço, independentemente da comprovação da culpa, somente afastada a responsabilidade quando comprovada a culpa exclusiva do ofendido ou de terceiro. Registre-se que a ré não comprova as suas alegações, como também não demonstra a ocorrência de nenhuma das hipóteses excludentes de responsabilidade, previstas no artigo 14, parágrafo 3º do Código de Defesa do Consumidor. A demandada não se desincumbiu do ônus previsto pelo artigo 373, inciso II, CPC/2015, pois não constituiu prova idônea quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, no concernente à caracterização do atraso na entrega do bem. Incontroverso nos autos que o imóvel não foi entregue aos autores no período avençado no instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado com a empresa ré, inicialmente previsto para abril de 2018, com entrega planejada até outubro de 2018, se considerado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, também devidamente estipulada no termo, revelando o descumprimento da previsão contratual inicialmente ajustada com a empresa ré, consoante se entrevê no acervo documental. Cabe salientar que a validade da cláusula de tolerância de prorrogação de 180 dias vem sendo reconhecida pela jurisprudência desta Corte de Justiça, diante da existência de previsão contratual expressa. Refira-se ao teor do Enunciado da Súmula n° 350, TJERJ. Aplicação da Teoria do Risco do Empreendimento. Legítima a devolução dos valores pagos pelos autores diante do inadimplemento contratual pela empreendedora ré, e, por consectário, a rescisão do negócio jurídico firmado entre ambos, até em respeito ao princípio da probidade e boa-fé, previstos no artigo 422 do CPC. Saliente-se que as justificativas apresentadas pela empresa ré para rechaçar sua mora não têm o condão de excluir sua responsabilidade, uma vez que se encontram inseridas no conceito de fortuito interno, que não afasta o dever de indenizar, nos termos do Verbete n.º 94 da Súmula deste Egrégio Tribunal. Como o atraso na conclusão das obras ocorreu única e exclusivamente por culpa da ré, que não cumpriu com sua parte no pactuado, e, por ato contínuo, não fez a entrega da unidade imobiliária no prazo ajustado, conclui-se que a parte autora tem direito à rescisão contratual pleiteada, com base no disposto no artigo 475 do Código Civil, mediante a devolução das prestações pagas em sua integralidade, com os consectários legais, consoante disposto na sentença alvejada. Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça conta ainda com um recurso especial repetitivo sobre a matéria em exame, cujo julgado precedeu a edição da Súmula nº 543, com idêntico teor — trata-se do R Esp nº 1.300.418 /SC. Entendimento também desta Corte Estadual de Justiça. Com a rescisão do contrato, as partes retornam ao status quo ante, com a consequente devolução aos autores de todas as quantias dispensadas à compra do imóvel. No que concerne a cláusula penal moratória, no caso, não se observa compossível na resilição, ato de vontade dos autores, e fora da dimensão dos pedidos. Quanto ao dano moral, restam caracterizados, in re ipsa, haja vista que o ocorrido extrapolou o mero aborrecimento decorrente do simples inadimplemento contratual, considerando que o prazo previsto para entrega foi*

Documento eletrônico VDA47561605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:30
Código de Controle do Documento: 4e507efb-50f5-4c4b-939b-f365a1dd5b40

ultrapassado em demasia, em aproximadamente seis meses depois do inicialmente pactuado, ao que se observa nos presentes autos, e acima do prazo de tolerância, frustrando, portanto, a expectativa do consumidor. Considerando as peculiaridades do caso concreto, a compensação moral fixada na sentença ora guerreada, na quantia de R$10.000,00 (dez mil reais), para cada autor, em desfavor da ré, revela que a reprimenda foi bem sopesada, e não carece de reforma, por não importar em enriquecimento ilícito, estando em harmonia com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Destaca-se que foram respeitados os princípios supramencionados, não comportando reforma, nos termos do entendimento do Verbete de Súmula nº 343 deste Egrégio Tribunal de Justiça Estadual. Não se aplica a tese jurídica firmada no Tema n° 1.002, do STJ, no sentido de que os juros incidam a partir do trânsito em julgado, posto que tal hipótese é prevista para os casos em que o pedido de rescisão contratual ocorre por culpa do promitente comprador, o que não é o caso dos autos. Pode-se afirmar que a sentença guerreada deu correta solução à lide, aplicando a medida de direito adequada ao caso concreto, sendo imperativa a sua manutenção, na íntegra, não carecendo de êxito o pleito recursal. Recurso parcialmente provido (e-STJ, fls. 375/377).

Os embargos de declaração opostos por NOVO ENGENHO foram rejeitados (e-STJ, fls. 438/443).

Nas razões do presente recurso, NOVO ENGENHO alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 186 e 927 do CC, ao sustentar que o mero descumprimento contratual, por si só, não enseja reparação a título de dano moral.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por LUIZ EDUARDO DE CASTRO MESQUITA e CLEIDE BARCELOS MESQUITA (LUIZ EDUARDO e outra) contra a ora insurgente, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

Do dano moral

Sobre o tema, a Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp n. 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

Documento eletrônico VDA47561605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:30
Código de Controle do Documento: 4e507efb-50f5-4c4b-939b-f365a1dd5b40

atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp n. 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 n. 202.564/RJ , Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ de 1º/10/2001; e REsp n. 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 n. 1.637.627/RJ, DJe de 14/12/2016; REsp n. 1.633.274/SP; DJe de 11/11/2016; AgRg no AREsp n. 809.935/RS, DJe de 11/3/2016 ; e REsp n. 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:

> *Quanto ao dano moral, restam caracterizados, in re ipsa, haja vista que o ocorrido extrapolou o mero aborrecimento decorrente do simples inadimplemento contratual, considerando que o prazo previsto para entrega foi ultrapassado em demasia, em aproximadamente seis meses depois do inicialmente pactuado, ao que se observa nos presentes autos, e acima do prazo de tolerância, frustrando, portanto, a expectativa do consumidor. Tal circunstância, inegavelmente, afronta a dignidade da pessoa humana; restando presentes, assim, os requisitos para a definição do fenômeno perceptível da responsabilização civil* (e-STJ, fl. 383).

Como visto da transcrição acima, o fundamento adotado para o reconhecimento da lesão extrapatrimonial foi o inadimplemento contratual, decorrente do atraso de 6 (seis) meses na entrega do imóvel, além do período de tolerância, sem a comprovação de qualquer circunstância excepcional que repercutisse na esfera da dignidade dos autores, não havendo que se falar, no caso concreto, em indenização por danos morais.

A propósito, confiram-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***

Documento eletrônico VDA47561605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:30
Código de Controle do Documento: 4e507efb-50f5-4c4b-939b-f365a1dd5b40

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 revaloração jurídica na hipótese.

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 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 n. 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. Precedente*s.*

2. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA47561605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:30
Código de Controle do Documento: 4e507efb-50f5-4c4b-939b-f365a1dd5b40

(AgInt no AREsp n. 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.

Documento eletrônico VDA47561605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/05/2025 11:42:30
Código de Controle do Documento: 4e507efb-50f5-4c4b-939b-f365a1dd5b40

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.204.437 / RJ

Número Registro: 2025/0098224-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00543516120188190203 202425132075 543516120188190203

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	NOVO ENGENHO CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER - RJ132616
RECORRIDO	:	CLEIDE BARCELOS MESQUITA
RECORRIDO	:	LUIZ EDUARDO DE CASTRO MESQUITA
ADVOGADOS	:	MARCOS VINICIUS ANTUNES - RJ152601 REYNALDO CAVALCANTI SERRA JUNIOR - RJ133449

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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA47706686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/05/2025 00:33:36
Código de Controle do Documento: 6f568f91-0338-43f0-8fba-d28ff855f4a0

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

Brasília, 26 de maio de 2025

Documento eletrônico VDA47706686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/05/2025 00:33:36
Código de Controle do Documento: 6f568f91-0338-43f0-8fba-d28ff855f4a0