



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2903829 - BA (2025/0122353-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
SPE LTDA
AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA
ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
AGRAVADO : LUIZ CARLOS CERQUEIRA DE ALMEIDA FILHO
ADVOGADOS : HUGO VALVERDE MELO - BA022737
JÚLIA D'AFFONSÊCA BARREIROS - BA040196

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. TEMA N. 971 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TERMO FINAL DA MORA. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

2. A despeito de veiculada a questão da desconsideração da personalidade jurídica nas razões da apelação, o Tribunal estadual não se pronunciou a respeito, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso

especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide à hipótese o comando das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

3. Consoante a jurisprudência desta Corte, a mora da construtora se estende até a efetiva entrega das chaves, quando ocorre a disponibilização da posse direta ao consumidor.

4. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor (Tema n. 971 do STJ).

5. Ademais, estando evidenciado que a questão sobre o seu valor foi analisada a partir da interpretação das cláusulas do contrato, bem como do exame das circunstâncias fáticas da causa, a revisão da conclusão do julgado encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. 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.

7. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente 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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2903829 - BA (2025/0122353-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
SPE LTDA
AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA
ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770
CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820
AGRAVADO : LUIZ CARLOS CERQUEIRA DE ALMEIDA FILHO
ADVOGADOS : HUGO VALVERDE MELO - BA022737
JÚLIA D'AFFONSÊCA BARREIROS - BA040196

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. TEMA N. 971 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TERMO FINAL DA MORA. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE PUDESSE ENSEJAR A CONDENAÇÃO POR DANOS EXTRAPATRIMONIAIS. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

2. A despeito de veiculada a questão da desconsideração da personalidade jurídica nas razões da apelação, o Tribunal estadual não se pronunciou a respeito, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso

especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide à hipótese o comando das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

3. Consoante a jurisprudência desta Corte, a mora da construtora se estende até a efetiva entrega das chaves, quando ocorre a disponibilização da posse direta ao consumidor.

4. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor (Tema n. 971 do STJ).

5. Ademais, estando evidenciado que a questão sobre o seu valor foi analisada a partir da interpretação das cláusulas do contrato, bem como do exame das circunstâncias fáticas da causa, a revisão da conclusão do julgado encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. 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.

7. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., LIZCONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA. (SANTA MÔNICA e outras) 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 da Bahia, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO ACOLHIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FORNECEDORES. PARTICIPAÇÃO NA CADEIA DE CONSUMO. PRESENÇA DE LOGOMARCA DAS APELANTES NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO QUE NÃO AFASTA A RESPONSABILIDADE DAS FORNECEDORAS. DESCABIMENTO DA UTILIZAÇÃO DO HABITE-SE COMO TERMO FINAL DA CONSTRUÇÃO. DISPONIBILIDADE DO BEM APENAS COM A ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR PELO ATRASO. PAGAMENTO REGULAR DAS PARCELAS ATÉ A CONCLUSÃO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. TEMA 971 DO

CPC. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO CONTRATO. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE DO VALOR. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 384).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 587-602).

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, em parte.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, SANTA MÔNICA e outras alegaram, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 50, 413, 844 e 994 do CC e 927, III, do CPC, ao sustentarem **(1)** o descabimento da aplicação da regra da desconsideração da personalidade jurídica, ao caso, ante a ausência dos requisitos autorizadores da medida; **(2)** que o termo final da mora da construtora na finalização da obra é a data da expedição do habite-se e não a da entrega das chaves; **(3)** a inversão da cláusula penal deve considerar como base de cálculo o valor das parcelas pagas; e **(4)** o descabimento da indenização por danos morais na hipótese de mero descumprimento contratual.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por LUIZ CARLOS CERQUEIRA DE ALMEIDA FILHO contra as ora insurgentes, alegando descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

(1) Da violação do art. 50 do CC

De início, verifica-se que a despeito de veiculada a questão da desconsideração da personalidade jurídica nas razões da apelação, o Tribunal estadual não se pronunciou a respeito, sem que fossem opostos embargos de declaração pelas ora recorrentes, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento.

Incide à hipótese o comando das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

(2) Do termo final da mora

Sobre o tema, ao julgar o recurso de apelação interposto por SANTA MÔNICA e outras, o TJBA assim consignou:

No último mês do prazo foi expedido habite-se para o empreendimento. Ao id. 55233321 consta habite-se emitido pela Prefeitura Municipal de Feira de Santana, datado de 10 de setembro de 2015. Apesar de tanto, o documento não pode ser considerado como termo final da mora da incorporadora quanto à construção do empreendimento.

O habite-se não é suficiente para eximir a obrigação da incorporadora, a qual apenas ocorre com a efetiva entrega das chaves. É partir de então que o adquirente do imóvel poderá usufruir do bem.

[...]

No caso concreto, o termo de id. 55233322 indica que o recebimento do imóvel apenas ocorreu em 24/02/2016. Esta deve ser a data do termo final da mora das apelantes (e-STJ, fls. 389-390).

No ponto, a conclusão do acórdão recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte, firme no sentido de que a mora da construtora se estende até a efetiva entrega das chaves, quando ocorre a disponibilização da posse direta ao adquirente, consoante se infere dos precedentes abaixo:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. AFASTAMENTO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. MORA DA EMPRESA. TERMO FINAL. HABITE-SE. NECESSIDADE DE ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DOS PREJUÍZOS. MARCO FINAL DA INDENIZAÇÃO. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. No caso, a Corte de origem assentou que existiu mora da agravante na entrega das chaves, e não inadimplemento dos recorridos quanto ao pagamento do saldo devedor. Para rever tal entendimento, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

3. Pelos mesmos motivos, não há como averiguar em recurso especial se, no caso concreto, as obrigações contratuais da empresa cessariam com a expedição do habite-se, e não no momento da entrega das chaves.

4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "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 n. 1.792.742/SP, Relator Ministro PAULO DE

TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe 30/8/2019), o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. Descabe cogitar de arbitramento de lucros cessantes até a data do habite-se, pois a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é de que o atraso injustificado na entrega do imóvel faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal aos compradores, a título de lucros cessantes, "com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.054.980/MG, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 26/5/2022 – sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NESTA CORTE SUPERIOR. CULPA PELO ATRASO. INVIABILIDADE DE REEXAME. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...].

2. A Segunda Seção desta eg. Corte, em sede de julgamento repetitivo, fixou, entre outras teses, que, "(...) No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, 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" (REsp 1.729.593 /SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe de 27/9/2019).

3. É inviável o reexame das provas dos autos, a teor do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.869.662/RN, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020 – sem destaque no original)

(3) Da inversão da cláusula penal

Com relação ao tema, a eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.631.485/DF, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, reconheceu a possibilidade de inversão da cláusula penal em favor dos adquirentes de unidade imobiliária em construção (Tema n. 971) nos termos da ementa a seguir consignada:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: 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. 2. No caso concreto, recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.631.485/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019)

No caso, a Corte local manteve a inversão da cláusula penal determinada pela sentença, no percentual de 2% sobre o valor do contrato, sem a sua cumulação com lucros cessantes, por entender ser esse suficiente para reparar o prejuízo sofrido pelo autor, estando o acórdão recorrido, portanto, em conformidade com a orientação firmada nesta Corte Superior, devendo, por isso, ser prestigiado.

Ademais, estando evidenciado que a questão foi analisada a partir da interpretação das cláusulas do contrato, bem como da análise das circunstâncias fáticas da causa, verifica-se que a revisão da conclusão do julgado encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

(4) Do dano moral

Por fim, 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 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 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:

No caso em comento, os danos morais estão configurados. O apelado ficou impossibilitado de usufruir do bem por mais de 5 meses, precisando readaptar sua rotina em outro imóvel, assumindo despesas não planejadas. Tais fatos causaram sofrimentos de ordem moral que não podem ser enquadrados como dissabores inerentes ao dia a dia. A expectativa frustrada de receber o bem na data aprazada, após investimentos financeiros vultosos, bem como a ausência de justificativa e explicação plausível por parte das fornecedoras, acarretam ao consumidor danos extrapatrimoniais indenizáveis, especialmente quando o atraso é excessivamente longo (e-STJ, fl. 391).

Como visto da transcrição acima, o fundamento adotado para o reconhecimento da lesão extrapatrimonial foi o inadimplemento contratual, decorrente do atraso de 5 (cinco) meses na entrega do imóvel, além do período de tolerância, sem a comprovação de qualquer circunstância excepcional que repercutisse na esfera da dignidade do autor, 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 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. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(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, **CONHEÇO** do agravo e **DOU PARCIAL 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 2.903.829 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0122353-3

Número de Origem:

05157039120168050080 5157039120168050080

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SANTA MONICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SPE
LTDA

AGRAVANTE : LIZCONSTRUCOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA

AGRAVANTE : CONSTRUTORA BAHIA FORTE LTDA

ADVOGADOS : MAURICIO BRITO PASSOS SILVA - BA020770

CAROLINE OUAIS PROFETA GOES - BA057820

AGRAVADO : LUIZ CARLOS CERQUEIRA DE ALMEIDA FILHO

ADVOGADOS : HUGO VALVERDE MELO - BA022737

JÚLIA D'AFFONSÊCA BARREIROS - BA040196

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de agosto de 2025