



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2931004 - RJ(2025/0165177-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CAMBOINHAS INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME : CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338
CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615
NICOLE BRITES GARCIA - SP200260
BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017
CAMILA DUARTE DA SILVA - SP464355
THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252
AGRAVADO : MARCO AURELIO DOS SANTOS NICOLAU
ADVOGADOS : GILDA GOIS DE MELO - RJ068360
JANAINA GOIS REZENDE - RJ172201
INTERES. : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. NÃO DEMONSTRAÇÃO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.
2. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais sem especificar as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para afastar a condenação ao pagamento da indenização por danos morais.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2931004 - RJ(2025/0165177-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CAMBOINHAS INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME : CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338
CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615
NICOLE BRITES GARCIA - SP200260
BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017
CAMILA DUARTE DA SILVA - SP464355
THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252
AGRAVADO : MARCO AURELIO DOS SANTOS NICOLAU
ADVOGADOS : GILDA GOIS DE MELO - RJ068360
JANAINA GOIS REZENDE - RJ172201
INTERES. : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. NÃO DEMONSTRAÇÃO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.
2. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais sem especificar as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para afastar a condenação ao pagamento da indenização por danos morais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA. contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"Apelação. Ação indenizatória. Compra e venda de imóvel em construção. Mora de doze meses na entrega da unidade. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o atraso injustificado na entrega do imóvel faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, 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" (Recurso especial repetitivo 1.729.593/SP). Dano moral. Recurso provido em parte." (e-STJ fl. 520).

No recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 389 e 186 do Código Civil, pois não houve comprovação de ato ilícito a ensejar indenização pelos danos sofridos.

Sem as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência merece prosperar.

Transcreve-se, por oportuno, a fundamentação do aresto recorrido ao analisar o feito quanto à ocorrência de dano moral:

"(...)

No caso concreto, já computado o prazo de tolerância de 180 dias, a entrega do imóvel deveria até 30 de maio de 2014 (cláusula 15, às fls. 26 verso). No entanto, a obrigação somente foi cumprida em maio de 2015 (fls. 190).

A Corte Superior firmou o entendimento de que o atraso injustificado na entrega do imóvel faz surgir o dever da vendedora de pagar aluguel mensal à compradora, 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" (Recurso especial repetitivo 1.729.593/SP)

Por fim, o dano moral é inequívoco, decorrente dos transtornos, contratempos e sensação de impotência. A indenização arbitrada atende à proporcionalidade preconizada pelo Súmula 343 desta Corte." (e-STJ fl. 522).

A respeito da indenização por danos morais, já se encontra sedimentado na jurisprudência desta Corte o entendimento de que, em hipóteses como a presente, o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização:

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE. DANOS MORAIS. CASO CONCRETO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.

2. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais sem especificar as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.

3. Recurso conhecido e provido para afastar a condenação ao pagamento da indenização por danos morais."

(REsp n. 2.240.219/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. Danos morais afastados.

2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.776.051/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/3/2019, DJe 8/4/2019).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR DECISÃO AGRAVADA E, EM NOVO EXAME DO FEITO, CONHECER DO AGRAVO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A decisão agravada deve ser reconsiderada, pois o apelo nobre, no tocante aos arts. 186 e 927 do Código Civil, não encontra óbice na Súmula 7 do STJ, passando-se a novo exame.

2. Consoante a remansosa jurisprudência desta Corte Superior, 'o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial' (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe de 28/05/2018).

3. Na hipótese, o Tribunal Estadual concluiu pela caracterização dos danos morais baseando-se apenas no mero inadimplemento contratual resultante do atraso na entrega da obra, sem especificar as circunstâncias que ensejariam a demonstração da lesão extrapatrimonial. Nesse contexto, deve ser reformado o v. acórdão estadual para se alinhar à jurisprudência desta Corte, e, por consequência, afastar a condenação da ora agravante em indenização a título de danos morais.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame do feito, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial" (AgInt no AREsp 1.067.294/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 29/3/2019).

Nesse contexto, deve ser afastada a condenação em danos morais, visto não ter sido trazida aos autos nenhuma situação extraordinária capaz de ensejá-la.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para afastar da condenação a indenização por danos morais, mantida a sucumbência fixada em primeira instância.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.931.004 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0165177-3

Número de Origem:

00095121320158190087 202524501654 95121320158190087

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAMBOINHAS INCORPORACOES LTDA

OUTRO : CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA
NOME

ADVOGADOS : FABRÍCIO ROCHA DA SILVA - SP206338

CASSIO AUGUSTO TORRES DE CAMARGO - SP255615

NICOLE BRITES GARCIA - SP200260

THIAGO MAHFUZ VEZZI - RJ198252

BÁRBARA RENATA SOARES GOMES - SP440017

CAMILA DUARTE DA SILVA - SP464355

AGRAVADO : MARCO AURELIO DOS SANTOS NICOLAU

ADVOGADOS : GILDA GOIS DE MELO - RJ068360

JANAINA GOIS REZENDE - RJ172201

INTERES. : PDG REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de março de 2026