



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2213873 - MG(2025/0175485-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **GRAN VILLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
S/A
ADVOGADO : **LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473**
RECORRIDO : **CHARLES ALVES DA SILVA**
ADVOGADO : **ALMIR DESIDERIO BATISTA - MG146765**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. REVISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. CDC. DANOS MORAIS. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão estadual que negou provimento à apelação da vendedora e manteve sentença de parcial procedência.
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária c/c pedidos indenizatórios, com discussão sobre multa de 10% por atraso na entrega, capitalização de juros e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento da multa de 10%, reconheceu nulidade parcial de cláusula para capitalização anual, determinou restituição simples dos valores pagos a maior e fixou indenização por danos morais, além da sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem manteve a sentença, aplicou o CDC, reconheceu a cláusula penal em favor do consumidor, conforme REsps n. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, e confirmou os danos morais pelo atraso injustificado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se incide o Código de Defesa do Consumidor ou se deve prevalecer a Lei n. 9.514/1997; (ii) saber se o percentual de restituição de valores e a multa contratual devem seguir a pactuação; (iii) saber

se o atraso excessivo na entrega do imóvel enseja dano moral; (iv) saber se a data-base dos juros de mora pode ser alterada; e (v) saber se é cabível correção monetária pela taxa Selic com fundamento no art. 406 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada inaplicabilidade do CDC, pois se trata de revisão contratual com pedidos indenizatórios em relação de consumo, na qual o comprador é destinatário final e vulnerável.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, mantendo a aplicação da cláusula penal e o percentual de restituição dos valores em favor do consumidor.

8. Aplicam-se as Súmulas n. 7 e 83 do STJ ao reconhecimento de dano moral por atraso excessivo na entrega do imóvel.

9. Incide a Súmula n. 284 do STF diante da deficiência de fundamentação quanto à alteração da data-base dos juros de mora.

10. Incide a Súmula n. 282 do STF por ausência de prequestionamento do art. 406 do CC quanto à correção monetária pela taxa Selic.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às ações de revisão contratual com pedidos indenizatórios em compra e venda de imóvel com alienação fiduciária. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão do percentual de restituição e da multa contratual, mantendo-se a cláusula penal em favor do consumidor conforme os REsp n. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF. 3. Aplicam-se as Súmulas n. 7 e 83 do STJ ao reconhecimento de dano moral por atraso excessivo na entrega do imóvel. 4. Incide a Súmula n. 284 do STF diante da deficiência de fundamentação quanto à data-base dos juros de mora. 5. Incide a Súmula n. 282 do STF por ausência de prequestionamento do art. 406 do CC quanto à correção monetária pela taxa Selic”.

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º; CC, arts. 406, 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884; Lei n. 9.514/1997, art. 5º; Lei n. 6.766/1979, art. 25; Lei n. 4.591/1964, art. 32; Lei n. 13.874/2019, art. 1º, §§ 1º, 2º e 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, REsp n. 2.191.581/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.298.047/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.529/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 13/5/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1.767.078/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2213873 - MG(2025/0175485-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **GRAN VILLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
S/A
ADVOGADO : **LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473**
RECORRIDO : **CHARLES ALVES DA SILVA**
ADVOGADO : **ALMIR DESIDERIO BATISTA - MG146765**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. REVISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. CDC. DANOS MORAIS. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão estadual que negou provimento à apelação da vendedora e manteve sentença de parcial procedência.
2. A controvérsia diz respeito a ação de revisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária c/c pedidos indenizatórios, com discussão sobre multa de 10% por atraso na entrega, capitalização de juros e danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou ao pagamento da multa de 10%, reconheceu nulidade parcial de cláusula para capitalização anual, determinou restituição simples dos valores pagos a maior e fixou indenização por danos morais, além da sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem manteve a sentença, aplicou o CDC, reconheceu a cláusula penal em favor do consumidor, conforme REsps n. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, e confirmou os danos morais pelo atraso injustificado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se incide o Código de Defesa do Consumidor ou se deve prevalecer a Lei n. 9.514/1997; (ii) saber se o percentual de restituição de valores e a multa contratual devem seguir a pactuação; (iii) saber

se o atraso excessivo na entrega do imóvel enseja dano moral; (iv) saber se a data-base dos juros de mora pode ser alterada; e (v) saber se é cabível correção monetária pela taxa Selic com fundamento no art. 406 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada inaplicabilidade do CDC, pois se trata de revisão contratual com pedidos indenizatórios em relação de consumo, na qual o comprador é destinatário final e vulnerável.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, mantendo a aplicação da cláusula penal e o percentual de restituição dos valores em favor do consumidor.

8. Aplicam-se as Súmulas n. 7 e 83 do STJ ao reconhecimento de dano moral por atraso excessivo na entrega do imóvel.

9. Incide a Súmula n. 284 do STF diante da deficiência de fundamentação quanto à alteração da data-base dos juros de mora.

10. Incide a Súmula n. 282 do STF por ausência de prequestionamento do art. 406 do CC quanto à correção monetária pela taxa Selic.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor às ações de revisão contratual com pedidos indenizatórios em compra e venda de imóvel com alienação fiduciária. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão do percentual de restituição e da multa contratual, mantendo-se a cláusula penal em favor do consumidor conforme os REsp n. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF. 3. Aplicam-se as Súmulas n. 7 e 83 do STJ ao reconhecimento de dano moral por atraso excessivo na entrega do imóvel. 4. Incide a Súmula n. 284 do STF diante da deficiência de fundamentação quanto à data-base dos juros de mora. 5. Incide a Súmula n. 282 do STF por ausência de prequestionamento do art. 406 do CC quanto à correção monetária pela taxa Selic”.

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º; CC, arts. 406, 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884; Lei n. 9.514/1997, art. 5º; Lei n. 6.766/1979, art. 25; Lei n. 4.591/1964, art. 32; Lei n. 13.874/2019, art. 1º, §§ 1º, 2º e 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, REsp n. 2.191.581/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.298.047/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.529/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 13/5/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1.767.078/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GRAN VILLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação cível nos autos de ação de revisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária c/c pedidos indenizatórios.

O julgado foi assim ementado (fl. 729):

APELAÇÃO CÍVEL – ATRASO ENTREGA IMÓVEL – INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR POSTERIOR – CLAUSULA PENAL – POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO À CONSTRUTORA – DANOS MORAIS – CONFIGURADOS. O Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos Recursos Especiais de nº 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, processados de acordo com a sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu que se o contrato prevê multa moratória para o caso de inadimplência do consumidor, deve também ser aplicada no caso de mora do fornecedor. A compra de um imóvel não é um negócio jurídico simples e envolve planejamentos de vida e sonhos do prominente comprador, de forma que o atraso injustificado violam, diretamente, os direitos da personalidade, não se resumindo à um mero aborrecimento.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 763):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - APELAÇÃO CÍVEL - AUSÊNCIA DE VÍCIO NO JULGADO. A inexistência de omissão, contradição, obscuridade e erro material no acórdão embargado acarreta o não acolhimento dos embargos declaratórios.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1º e 2º do CDC, visto que o acórdão aplicou a legislação consumerista em hipótese regida pela Lei n. 9.514/1997, o que afronta a legislação específica;

b) 413, 421, 421-A, 422, 475, 725, 884 do CC; 5º, da Lei n. 9.514/1997 ; 25, da Lei n. 6.766/1979; 32, da Lei n. 4.591/1964; e 1º, §§1º, 2º e 3º, da Lei n. 13.874/2019, porque o Tribunal local reconheceu indevidamente o percentual de restituição de valores e os valores contratados;

c) 186, 927 e 944 do CC diante da inocorrência de dano moral pelo mero atraso da entrega do imóvel ou, alternativamente, pela necessidade de sua redução;

d) 406 do CC pela incidência da taxa Selic como critério de correção monetária.

Sustenta ainda a incidência dos juros de mora do dano moral a partir do arbitramento.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconheça a inaplicabilidade do CDC ao caso, considere válido o regime da Lei n. 9.514/1997, afaste a multa em favor dos compradores por inexistência de previsão contratual e afaste a condenação por danos morais; requer ainda o provimento do recurso para que se fixe, subsidiariamente, retenção de 25% dos valores pagos em caso de rescisão por culpa do comprador, aplique apenas a multa por impontualidade de 2% sobre valores pagos em caso de mora da vendedora, ajuste o termo inicial de juros e correção dos danos morais à data do arbitramento e determine a adoção da taxa Selic na correção das dívidas cíveis.

Não houve contrarrazões, conforme as certidões de fls. 803-806.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de revisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária c/c pedidos

indenizatórios, em que a parte autora pleiteou multa de 10% sobre o valor do imóvel por atraso na entrega, nulidade parcial da cláusula 4.2 para capitalização anual de juros, restituição de valores pagos a maior pela capitalização mensal e indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a requerida ao pagamento de multa de 10% sobre o valor do imóvel, com correção e juros; reconhecer nulidade parcial da cláusula 4.2 para capitalização anual; condenar à restituição simples dos valores pagos a maior pela capitalização mensal, com correção e juros; condenar ao pagamento de R\$ 8.000,00 por danos morais, com correção e juros; fixar sucumbência recíproca com custas na proporção 30% para a autora e 70% para a requerida, honorários de 20% sobre o valor atualizado da condenação para os patronos da parte contrária, e honorários de 15% em favor da GRAN VIVER URBANISMO S.A.

A Corte estadual, em apelação cível, manteve a sentença ao negar provimento ao recurso da vendedora, reconhecendo a incidência do CDC, aplicando a cláusula penal em favor do consumidor, com base nos REsps n. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, e mantendo a condenação por danos morais, por entender que o atraso injustificado viola direitos da personalidade.

II- Inaplicabilidade do CDC

A parte recorrente sustenta o afastamento das normas do Código de Defesa do Consumidor, com a incidência da disciplina prevista na Lei n. 9.514/1997.

A Corte local entendeu pela aplicabilidade do CDC ao caso, por se tratar de ação de revisão contratual c/c pretensão indenizatória e não demanda envolvendo a rescisão contratual pelo descumprimento do pactuado, conforme se depreende do seguinte trecho do acórdão (fls. 734-735):

Alega o Apelante que deve ser declarada a não incidência das normas consumeristas, ante a rescisão por culpa dos compradores, devendo prevalecer os ditames da lei 9514/1997 e as previsões contratuais, declarando-se regulares e legais as cláusulas contratuais.

Contudo, no caso em exame, verifico que restou caracterizada a relação de consumo, tendo em vista a amplitude dos conceitos legais de consumidor, fornecedor e produto, trazidos pelos artigos 2º e 3º do CDC:

(...)

Diante disso, além das disposições da Lei nº 9.514/97, entendo também como aplicável o Código de Defesa do Consumidor ao caso em apreço.

Isso, pois, via de regra, o comprador de unidade imobiliária é o destinatário final do bem adquirido e se apresenta em situação de maior vulnerabilidade em relação ao vendedor. O fato de o contrato conter garantia de alienação fiduciária não é suficiente para afastar a aplicação do CDC.

Ademais, importante ressaltar que não há pedido de rescisão contratual, mas de revisão de cláusulas contratuais e indenização pelo atraso na entrega do bem.

A decisão recorrida está em conformidade com o entendimento desta Corte, no sentido da incidência do Código de Defesa do Consumidor nas hipóteses de revisão contratual.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C RESCISÃO E REPARAÇÃO DE DANOS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DA INFRAESTRUTURA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CESSIONÁRIA DE CRÉDITOS. TEORIA DA CADEIA DE FORNECIMENTO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ARTS. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 25, § 1º. APLICAÇÃO. TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia, de forma fundamentada e suficiente, todas as questões relevantes, ainda que contrariamente à tese da parte.

2. Inexiste violação ao art. 286 do Código Civil, pois a responsabilidade da cessionária não decorre da sucessão de obrigações da cedente, mas da solidariedade consumerista prevista no CDC, aplicável a todos os integrantes da cadeia de fornecimento.

3. A jurisprudência desta Corte aplica a teoria do risco do empreendimento e os princípios do CDC para reconhecer a responsabilidade

solidária dos fornecedores, de modo que, para o consumidor, todos os agentes que participam e se beneficiam da atividade econômica são considerados um único fornecedor, independentemente da existência de contrato direto.

4. Inviável o conhecimento do recurso pela alínea c do art. 105, III, da CF, pois ausente o cotejo analítico entre os paradigmas invocados e o acórdão recorrido, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

5. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

(REsp n. 2.191.581/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJE de 24/11/2025, destaquei.)

III- Percentual de restituição de valores, valores contratados e multa contratual

A parte recorrente aponta violação dos arts. 413, 421, 421-A, 422, 475, 725, 884 do CC, 5º, da Lei n. 9.514/1997; 25, da Lei n. 6.766/1979; 32, da Lei n. 4.591/1964; e 1º, §§1º, 2º e 3º, da Lei n. 13.874/2019, pois não observada a pactuação e os valores contratados quanto ao percentual de restituição reconhecido na decisão pela Corte local, bem como não observada a previsão contratual da multa por impontualidade.

O Tribunal de origem, a partir da análise contratual, entendeu pela não incidência da previsão legal ao caso por entender presente a existência de abusividade (fls. 734-735):

Ademais, importante ressaltar que não há pedido de rescisão contratual, mas de revisão de cláusulas contratuais e indenização pelo atraso na entrega do bem.

Assim, em que pese o cumprimento do contrato, houve atraso de mais de seis meses na conclusão das obras, com a entrega das obras em março de 2015 e não há que falar em tácita remissão da mora em razão da continuidade do contrato, vez que se discute o atraso na entrega e não a rescisão contratual.

Nesse sentido, ausente pedido de rescisão, não há que se falar em indenização à apelante, conforme cláusula décima terceira, parágrafo primeiro, do contrato firmado pelas partes ou, sucessivamente, no montante de 25% do valor a ser devolvido aos apelados.

Outrossim, o Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos Recursos Especiais de nº 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, processados de acordo com a sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu que se o contrato prevê multa moratória para o caso de inadimplência do consumidor, deve também ser aplicada no caso de mora do fornecedor:

(...)

No presente caso, o contrato celebrado entre as partes prevê a incidência de multa para a hipótese de atraso no pagamento das prestações (ordem n. 25). Assim, a cláusula deve ser igualmente aplicada em benefício do consumidor na hipótese de mora do fornecedor.

Nesse sentido, não há que falar em extirpar a cláusula penal de 10% em favor dos apelados e nem em aplicação de multa por impontualidade.

Para modificar o entendimento adotado na origem seria necessário a análise das cláusulas contratuais e o reexame de questões fático-probatórias presentes nos autos, o que é inviável conforme os enunciados das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PERCENTUAL DE 10% DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. PECULIARIDADES DA CAUSA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA. PARADIGMA. IMPRESTABILIDADE. DIVERGÊNCIA PREJUDICADA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. AGRAVO INTERNO. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, "a ocorrência de ponto controvertido se verifica quando existem na decisão assertivas que se excluem reciprocamente, ou quando da fundamentação não decorra a conclusão lógica. A contradição é a interna, ou seja, aquela que se verifica entre a fundamentação e a conclusão do julgado" (EDcl no REsp 1.501.640/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/12/2019, DJe 13/12/2019).

2. Percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor das prestações pagas apurado diante das peculiaridades do caso concreto. Súmula n. 83/STJ.

3. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a incidência da Súmula n. 7/STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as

suas conclusões díspares ocorreram, não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

5. Decisões monocráticas não servem à função de paradigma jurisprudencial.

6. Fixados os honorários recursais no primeiro ato decisório, não cabe novo arbitramento nas demais decisões que derivarem de recursos subsequentes, apenas consectários do principal, tais como agravo interno e embargos de declaração.

7. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.298.047/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023, destaquei.)

IV - Dano moral

No caso, o Tribunal *a quo* reconheceu ter sido excessiva a demora para a entrega do imóvel por falha na prestação dos serviços da recorrente, ultrapassando o mero inadimplemento contratual ou mero aborrecimento, a justificar a condenação ao pagamento do dano moral.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 737):

Em relação à condenação ao pagamento de indenização por danos morais, melhor sorte não assiste a parte apelante. É certo que o atraso injustificado na entrega do loteamento extrapola, em muito, o mero dissabor e não pode ser visto como um mero descumprimento contratual.

Isso porque a compra de um imóvel não é um negócio jurídico simples e envolve planejamentos de vida e sonhos do prominente comprador, de forma que o atraso injustificado violam, diretamente, os direitos da personalidade, não se resumindo à um mero aborrecimento.

Assim, averiguada o ato ilícito da construtora (atraso injustificado na entrega do loteamento de sua exclusiva responsabilidade), a lesão aos direitos da personalidade e o nexo causal, resta configurado o dever de indenizar.

Nesse contexto, a análise dos trechos transcritos não revela violação dos dispositivos legais mencionados, porquanto o acórdão estadual está em conformidade com a jurisprudência constante desta Corte, que reconhece que o atraso excessivo na entrega de um imóvel pode ser motivo para indenização por danos morais, e que a revisão do entendimento da instância ordinária demanda reexame de matéria fático-probatória, atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, veja-se os julgados recentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO CONTRATO. DANOS MORAIS. FIXAÇÃO CONSOANTE CRITÉRIO DE RAZOABILIDADE. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que o atraso excessivo na entrega do imóvel, no caso concreto, gerou aborrecimentos que superam os do cotidiano e capazes de configurar a lesão extrapatrimonial em razão da demora excessiva na conclusão da obra. Manutenção do valor fixado em oito mil reais.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.529/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS ORIENTAÇÃO ATUAL NO SENTIDO DE CONSIDERAR CARACTERIZADO O DANO MORAL QUANDO HÁ ATRASO EXCESSIVO. JUROS DE MORA. PREVISÃO CONTRATUAL DE PERCENTUAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que o atraso excessivo na entrega do imóvel, no caso concreto, gerou aborrecimentos que superam os do cotidiano e capazes de configurar a lesão extrapatrimonial em razão da demora excessiva na conclusão da obra.

2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.106.446/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024.)

Incide no caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

V- Juros de mora

Quanto aos juros de mora incidentes, verifica-se, no que diz respeito à alínea *a*, que a parte recorrente limita-se, nas razões do recurso especial, a alegar a necessidade de alteração da data-base dos juros de mora, sem, contudo, indicar, de forma inequívoca, quais os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão impugnado, o que caracteriza deficiência de fundamentação e atrai a incidência da Súmula n. 284/STF, *in verbis*:

Súmula n. 284/STF - É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.

VI - Correção monetária

A parte recorrente alega violação do art. 406 do Código Civil, sob argumento de ser cabível a correção monetária pela taxa Selic.

A questão infraconstitucional relativa à violação do artigo acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido; nem mesmo foram opostos embargos de declaração para provocar o colegiado a manifestar-se a respeito da violação do dispositivo invocado.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 282 do STF.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA CONHECER EM PARTE DO APELO EXTREMO E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.

1. Nos termos da jurisprudência deste Corte, a natureza taxativa ou exemplificativa do rol da ANS é desimportante à análise do dever de cobertura de medicamentos para o tratamento de câncer, em relação aos quais há apenas uma diretriz na resolução normativa. Precedentes.

2.A ausência de enfrentamento da matéria inserta nos dispositivos apontados como violados pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 282 do STF.

2.1. O prequestionamento ficto, invocado pela agravante, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, a parte recorrente suscitar a violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, pois somente dessa forma o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.767.078/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022, destaquei.)

VII- Conclusão

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, pois fixados no máximo legal nas instâncias ordinárias.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.213.873 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0175485-1

Número de Origem:

00918152120178130301 10000242025872003 918152120178130301

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GRAN VILLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

RECORRIDO : CHARLES ALVES DA SILVA

ADVOGADO : ALMIR DESIDERIO BATISTA - MG146765

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026