



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2962445 - CE (2025/0216016-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SANTOS DUMONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA MELO MADRUGA FERNANDES - CE015797
HÉVILY HORRANA PONTES ALBUQUERQUE - CE050561
THIAGO FERNANDES DE OLIVEIRA - CE048876
ERICA VERISSIMO MARTINS - CE026844
AGRAVADO : EPITACIO LIMA FILHO
AGRAVADO : ROSILENE MOREIRA LIMA
ADVOGADOS : FRANCISCO ITAÉRCIO BEZERRA FILHO - CE016689
RÔMULO DA SILVA BEZERRA - CE015306

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (sala comercial) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519 /SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ, em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do

bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Não existe vedação à cumulação de lucros cessantes com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de naturezas diversas: enquanto os primeiros têm por escopo reparar a parte lesada pelo prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.

5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, negando-lhe provimento.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2962445 - CE (2025/0216016-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **SANTOS DUMONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUCIANA MELO MADRUGA FERNANDES - CE015797**
 HÉVILY HERRANA PONTES ALBUQUERQUE - CE050561
 THIAGO FERNANDES DE OLIVEIRA - CE048876
 ERICA VERISSIMO MARTINS - CE026844
AGRAVADO : **EPITACIO LIMA FILHO**
AGRAVADO : **ROSILENE MOREIRA LIMA**
ADVOGADOS : **FRANCISCO ITAÉRCIO BEZERRA FILHO - CE016689**
 RÔMULO DA SILVA BEZERRA - CE015306

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (sala comercial) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.

2. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519 /SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ, em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do

bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Não existe vedação à cumulação de lucros cessantes com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de naturezas diversas: enquanto os primeiros têm por escopo reparar a parte lesada pelo prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.

5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, negando-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SANTOS DUMONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (SANTOS DUMONT) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS – DIREITO DO CONSUMIDOR – RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – DANOS MORAIS – CONFIGURAÇÃO - LUCROS CESSANTES – OCORRÊNCIA – PEDIDO DE NÃO CUMULAÇÃO DA CONDENAÇÃO EM CLÁUSULA PENAL E LUCROS CESSANTES – NÃO CONHECIMENTO POR OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE – PEDIDO DE RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DE UMA DAS APELANTES – NÃO CONHECIMENTO DIANTE DE PRECLUSÃO PRO JUDICATO – RECURSOS PARCIALMENTE CONHECIDOS E IMPROVIDOS NA PARTE CONHECIDA – SENTENÇA MANTIDA.

I. CASO EM EXAME:

Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos morais, movida por consumidores que firmaram contrato de compra e venda de imóvel, com entrega prevista para 15/10/2017, prorrogada para 30/12/2018. O imóvel não foi entregue na data

ajustada, acarretando o pedido de rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos, indenização por lucros cessantes e danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

A controvérsia cinge-se sobre o direito dos consumidores à rescisão do contrato com restituição integral das parcelas pagas, indenização por danos morais e lucros cessantes, diante do atraso significativo na entrega do imóvel. Discute-se também a suposta cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, bem como o pedido de substituição das unidades penhoradas por outras, conforme petição intermediária apresentada pela Apelante.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

Diante do atraso considerável, reconhece-se o inadimplemento contratual das Apelantes, que justifica a rescisão do contrato e a restituição integral das quantias pagas, com correção monetária e juros moratórios.

A jurisprudência pátria e a Súmula 543 do STJ asseguram tal direito ao consumidor em casos de culpa exclusiva do promitente vendedor. Ademais, não se conhece da alegação de cumulação da cláusula penal com lucros cessantes pugnada por ambas as apelantes, uma vez que configuraria ofensa ao princípio da dialeticidade. Igualmente, em virtude da ocorrência de preclusão pro judicato, não se conhece da súplica de ilegitimidade passiva de RCB INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.

Quanto à substituição de garantias, prevalece o interesse do credor em assegurar a liquidez e segurança da construção, sendo mantida a indisponibilidade das unidades originalmente penhoradas.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

Recursos parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, desprovidos. Sentença de primeiro grau integralmente mantida, indeferido o pedido de substituição das unidades constritas.

Majoração dos honorários sucumbenciais para 20% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 1.167-1.168 - sem destaques no original).

Nas razões do presente agravo, SANTOS DUMONT alegou que a indicação dos dispositivos legais violados foi realizada de forma objetiva e devidamente fundamentada, versando sobre questões controvertidas cuja solução independe do reexame de provas, não sendo o caso, portanto, de incidência dos óbices das Súmulas n. 284 do STF, e 7 desta Corte.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 1.352-1.361).

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 não merece prosperar.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de duas salas comerciais cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por EPITACIO LIMA FILHO e ROSILENE MOREIRA LIMA contra SANTOS DUMONT e RCB INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., em decorrência de atraso na entrega da obra.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados procedentes para (i) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar as demandadas (ii) a restituírem a integralidade das parcelas pagas, em única parcela e de modo imediato, acrescido ao montante correção monetária pelo INPC a partir do desembolso e juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação; (iii) a pagarem, solidariamente, lucros cessantes aos requerentes, tendo como base os valores praticados no mercado para imóveis localizados na mesma área e em condições semelhantes, para fins de locação pelo período de mora contratual, montante este a ser definido em liquidação; e (iv) indenização por danos morais fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), cujo valor deve corrigido monetariamente a partir de seu arbitramento definitivo (Súmula n. 362 do STJ) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Em consequência, responderão as corrés pelas custas processuais, além de honorários advocatícios de 10% sobre a condenação (e-STJ, fls. 894-905)

Irresignadas, as requeridas apelaram, e o TJCE negou provimento ao recurso, confirmando os termos da sentença, em sua integralidade.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, SANTOS DUMONT alegou a violação dos arts. 416, parágrafo único, 421 e 422 do CC, ao sustentar **(1)** que o contrato firmado entre as partes prevê as consequências de eventual atraso da obra derivado de fatos alheios à vontade das partes e próprios do mercado da construção civil, assegurando a continuidade da relação negocial de modo que, ao final, possa ser feita a apuração da penalidade pelo descumprimento do prazo de entrega do empreendimento, abatendo-a do saldo devedor da unidade, razão pela qual não há que se falar em rescisão contratual, mas sim no recebimento de indenização até a entrega do bem; e **(2)** a impossibilidade da cumulação de lucros cessantes com indenização por danos morais, sob pena do enriquecimento sem causa dos autores, ora recorridos.

(1) Da rescisão contratual

Sobre a matéria, a eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de

compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.

A propósito, veja-se a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos

adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1.723.519/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019 - sem destaque no original)

Nessas hipóteses, conforme asseverou o Tribunal local, estando configurada a mora da promitente-vendedora, justifica-se a restituição integral das

parcelas adimplidas pelo comprador, estando a conclusão adotada em consonância com a Súmula nº 543 do STJ, do seguinte teor:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

(2) Dos lucros cessantes

É assente nesta Corte Superior o entendimento de que o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente-vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente-comprador.

A esse respeito, confirmam-se os precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser cabível, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento da promitente-vendedora, a condenação desta ao pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo dispensável a prova desses. Inafastável o óbice da Súmula 83 do STJ.

2. Para desconstituir as conclusões das instâncias ordinárias e analisar a demonstração ou não dos danos morais, tal como posta nas razões do apelo extremo, seria necessária a reapreciação do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

(AgInt no REsp 1.954.863/SP, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 24/11/2021 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DA VENDENDORA. CONFIGURAÇÃO. GRAVAME. MATRÍCULA. LEVANTAMENTO. ATRASO. IMPEDIMENTO. OBTENÇÃO DE CRÉDITO. SALDO DEVEDOR. ENTREGA DAS CHAVES. DEMORA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Trata-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda motivada pelo descumprimento contratual em

virtude do não cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel e, consequentemente, do impedimento à outorga de crédito para pagamento do saldo devedor e da entrega das chaves aos compradores.

3. O tribunal local, a partir da análise dos termos contratuais e das provas constantes dos autos, cuja revisão esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, concluiu pela culpa da empresa na inexecução do contato, o que impediu a posse e fruição do bem, contudo, não condenou a vendedora ao pagamento de lucros cessantes. Tal entendimento destoa da orientação desta Corte.

4. O entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que há prejuízo presumido do promitente comprador pelo descumprimento de prazo para entrega do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda a ensejar o pagamento de danos emergentes e de lucros cessantes, cabendo ao vendedor fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável para se eximir do dever de indenizar. Precedentes.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.886.218/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 30/8/2021, DJe de 3/9/2021 – sem destaque no original)

Desse modo, estando a conclusão do acórdão recorrido em sintonia com o entendimento desta Corte sobre a matéria, deve ele ser prestigiado.

Incide, à hipótese, o comando da Súmula nº 83 do STJ.

(3) Do dano moral

Insta salientar que não existe vedação à cumulação de lucros cessantes com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de naturezas diversas: enquanto os primeiros têm por escopo reparar a parte lesada pelo prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que ficou violado pelo ilícito contratual.

Não por outra razão, aliás, é possível encontrar na jurisprudência desta Corte milhares de julgados que ratificam a condenação da incorporadora/construtora ao pagamento de indenização por dano moral, independentemente do pagamento de outras parcelas, também derivadas do atraso na entrega do imóvel ao consumidor.

A título ilustrativo, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE CUMULAR CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA FIXADA EM MONTANTE INFERIOR AO LOCATIVO COM LUCROS CESSANTES. INTERPRETAÇÃO EM HARMONIA COM O TEMA 970/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUPERIOR A DOIS ANOS CONFIGURADO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, de forma reiterada, admitiu a exceção ao Tema n. 970/STJ quando a multa prevista em contrato não se mostra suficiente para indenizar a parte contrária com os gastos locatícios diante do atraso na entrega do bem.

2. Não obstante esta Corte Superior já tenha reconhecido que o simples inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel é incapaz, por si só, de gerar indenização por danos morais, forçoso reconhecer que o caso em concreto configurou a lesão extrapatrimonial, pois o atraso foi superior a um ano e meio. (AgInt no REsp n. 1.734.786/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023.)

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 2.277.554/RJ, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024)

Sobre o dano moral, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.642.314/SE, Rel. 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 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 do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp n. 1.637.627/RJ, Rel. Ministra julgado em 6/12/2016, DJe de 14/12/2016; REsp n. 1.633.274/SP; julgado em 8/11/2016, 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.

No caso, verifica-se que a fixação da indenização por danos morais decorreu da excepcionalidade do caso, tendo em vista o excessivo atraso no prazo de entrega do empreendimento (mais de dois anos), além das consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador local entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, de modo que a alteração desse entendimento exigiria a reavaliação de fatos e provas constantes dos autos, o que é vedado em âmbito de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 desta Corte.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o precedente abaixo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO EXPRESSIVO E PECULIARIDADES PRESENTES. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. DANOS MORAIS. VALOR ADEQUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal" (AgInt no REsp 1.853.761/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021).

2. "No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o atraso verificado provocou mais que mero dissabor, sendo devida a indenização por danos morais. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, vedado em recurso especial" (AgInt no REsp 1.684.875/RO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe de 30/10/2017).

3. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, o montante fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) não se mostra irrisório nem desproporcional aos danos suportados pela parte autora, considerando o atraso por período expressivo e ocorrência de fatos que impedem a construção de casa no lote objeto de compra e venda.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 2.059.554/AC, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial, **NEGANDO-LHE PROVIMENTO**.

É o voto.

Deixo de majorar o valor da verba honorária, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista a sua fixação no percentual máximo pelo acórdão recorrido.

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 2.962.445 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0216016-9

Número de Origem:

02660715720208060001 2660715720208060001

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SANTOS DUMONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUCIANA MELO MADRUGA FERNANDES - CE015797

ERICA VERISSIMO MARTINS - CE026844

THIAGO FERNANDES DE OLIVEIRA - CE048876

HÉVILY HERRANA PONTES ALBUQUERQUE - CE050561

AGRAVADO : EPITACIO LIMA FILHO

AGRAVADO : ROSILENE MOREIRA LIMA

ADVOGADOS : FRANCISCO ITAÉRCIO BEZERRA FILHO - CE016689

RÔMULO DA SILVA BEZERRA - CE015306

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 29 de setembro de 2025