



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2982859 - MT
(2025/0249472-0)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ANA CLARA DUARTE CARVALHO PIRES - GO028699
LAÍS DE MATOS CAMPOS - GO062877
AGRAVADO : SERGIO DE ARAUJO
ADVOGADOS : MARILIA MESQUITA MIRANDA - MT0232630
MARILIA MESQUITA MIRANDA - MT0232630

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, como regra, o mero inadimplemento contratual, por si só, não configura abalo moral indenizável. Admite-se, contudo, a indenização por danos morais nas hipóteses em que ficar caracterizado atraso excessivo e injustificado na entrega do imóvel.

2. No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu a existência de atraso de aproximadamente três anos na entrega da infraestrutura do loteamento, circunstância suficiente para justificar a condenação por danos morais, diante da frustração das legítimas expectativas do consumidor.

3. A modificação das conclusões adotadas pelo acórdão recorrido demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2982859 - MT(2025/0249472-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ANA CLARA DUARTE CARVALHO PIRES - GO028699
LAÍS DE MATOS CAMPOS - GO062877
AGRAVADO : SERGIO DE ARAUJO
ADVOGADOS : MARILIA MESQUITA MIRANDA - MT0232630
MARILIA MESQUITA MIRANDA - MT023263

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, como regra, o mero inadimplemento contratual, por si só, não configura abalo moral indenizável. Admite-se, contudo, a indenização por danos morais nas hipóteses em que ficar caracterizado atraso excessivo e injustificado na entrega do imóvel.
2. No caso dos autos, o Tribunal de origem reconheceu a existência de atraso de aproximadamente três anos na entrega da infraestrutura do loteamento, circunstância suficiente para justificar a condenação por danos morais, diante da frustração das legítimas expectativas do consumidor.
3. A modificação das conclusões adotadas pelo acórdão recorrido demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão de fls. 335/339, de minha lavra, que negou provimento ao agravo em recurso especial, por meio do qual a agravante buscava a reforma do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso (TJMT), que, nos autos de ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais, deu parcial provimento à sua apelação, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – RELAÇÃO DE CONSUMO – INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR – INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO

NÃO ENTREGUE – RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO VENDEDOR – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – TAXA DE CORRETAGEM – PRESCRIÇÃO DECENAL – ART. 205 DO CC – DANOS MORAIS – ATRASO SIGNIFICATIVO – CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL *IN RE IPSA* – VALOR FIXADO – RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE – CLÁUSULA PENAL E DEVOLUÇÃO DAS ARRAS – BIS IN IDEM – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO – PRINCÍPIO DO NON BIS IN IDEM – SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DO CONSUMIDOR – HONORÁRIOS E DESPESAS INTEGRALMENTE A CARGO DA RÉ – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Relação de consumo. O contrato de compra e venda de loteamento caracteriza relação de consumo, sendo aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor, especialmente a teoria do risco do negócio.

2. Inadimplemento do vendedor. O não cumprimento da obrigação de entrega da infraestrutura do loteamento dentro do prazo contratual autoriza a rescisão do contrato, sendo devida a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, corrigidos monetariamente desde o desembolso e acrescidos de juros de mora desde a citação.

3. Prescrição decenal. A pretensão de restituição da comissão de corretagem, em casos de rescisão contratual por culpa do vendedor, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, e não ao prazo trienal do artigo 206, § 3º, IV, do mesmo diploma legal.

4. Danos morais. O atraso significativo e reiterado na entrega da infraestrutura do loteamento configura dano moral *in re ipsa*, considerando a frustração das legítimas expectativas do consumidor. A indenização fixada em R\$ 3.000,00 (três mil reais) é razoável e proporcional às circunstâncias do caso.

5. Bis in idem. É inadmissível a cumulação entre cláusula penal compensatória e a devolução das arras, dada a natureza indenizatória destas últimas, sob pena de violação ao princípio do non bis in idem (art. 418 do Código Civil).

6. Sucumbência mínima. A sucumbência do consumidor foi mínima, considerando que a maior parte da pretensão foi acolhida. Assim, as despesas processuais e os honorários advocatícios devem ser suportados exclusivamente pela ré, nos termos do artigo 85, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Recurso conhecido e parcialmente provido para excluir da condenação a cumulação entre a multa contratual e a devolução das arras, determinando a apuração do montante em sede de liquidação de sentença.

Nas razões do agravo interno, a agravante repisa os argumentos do recurso especial. Argumenta, em síntese, que não se aplica ao caso os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ. Ao final, pleiteia pelo conhecimento e provimento do recurso.

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo interno.

É o relatório.

VOTO

Observo que os argumentos desenvolvidos pela agravante não infirmam as conclusões adotadas na decisão agravada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por SÉRGIO DE ARAÚJO em face

de Projeto Empreendimentos Imobiliários LTDA. e Imobiliária Mentalize Imóveis, narrando que adquiriu em 1/7/2018 lote localizado na Quadra 25, lote 25, no loteamento Alta Vista Parque, com preço total de R\$ 50.358,92 (cinquenta mil, trezentos e cinquenta e oito reais e noventa e dois centavos), entrada e parcelas discriminadas, além de corretagem. Alegou divergências contratuais, ausência de infraestrutura do loteamento e impossibilidade de construção, com atraso superior a três anos, pleiteando: rescisão contratual, devolução dos valores pagos e indenização por danos materiais e morais.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarando resolvidos os contratos e condenando a requerida à restituição, em parcela única, dos valores pagos, com correção desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, e ao pagamento de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por danos morais.

Interposta apelação, o Tribunal de origem deu provimento parcial ao recurso da ré para excluir a cumulação entre a multa contratual e a devolução das arras, mantendo a rescisão por culpa do vendedor, a devolução integral dos valores pagos com correção desde o desembolso e juros desde a citação e a condenação por danos morais pelo atraso significativo, fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), com sucumbência mínima do consumidor (fls. 243-257).

Irresignada, a recorrente, ora agravante, interpôs recurso especial suscitando, em síntese, violação aos arts. 186 e 927 do Código Civil.

Defende que não há dano moral *in re ipsa* em mero atraso na entrega da obra, sustentando que a condenação por danos morais exigiria comprovação específica do prejuízo extrapatrimonial, sob pena de responsabilização sem dano, em afronta aos arts. 186 e 927 do Código Civil. Afirma que o acórdão adotou presunção indevida de dano e que a orientação do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o simples inadimplemento contratual não acarreta, por si só, danos morais.

No mérito da controvérsia, entendo que o recurso não merece prosperar.

De fato, a respeito da existência de danos morais indenizáveis em casos de atraso na entrega de imóvel, a jurisprudência desta Corte Superior entende que, como regra, o mero atraso não é suficiente para caracterizar abalo moral passível de indenização. Assim, a condenação ao pagamento de indenização por danos morais depende da demonstração de violação a direitos da personalidade, de ordem moral ou existencial, a partir das circunstâncias peculiares do caso concreto.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DAS VENDEADORAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. DANO MATERIAL PRESUMIDO. LUCROS CESSANTES. RECURSO REPETITIVO. TEMA 996/STJ.

DANO MORAL. LONGO PERÍODO DE ATRASO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. CABIMENTO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência firmada em sede de recurso repetitivo, Tema 996/STJ, é no sentido de 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 n. 1.729.593/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/9/2019, DJe 27/9/2019).

2. **Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, "o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso foi superior à 2 (dois) anos, ainda não há notícias da entrega do imóvel, o qual foi adquirido para fins de moradia."** (AglInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023) .

(...)

(AglInt no AREsp n. 2.647.948/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024).

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. AUSÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO.

1. **Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.**

2. **A circunstância do atraso na entrega de imóvel edificado, em si mesma, enseja dano material a título de aluguel ou lucros cessantes, em valores mensais que vão se acumulando ao longo de meses e anos até a disponibilização da unidade contratada. Já a indenização por dano moral depende da ocorrência de agravo a direitos da personalidade, de ordem moral, existencial, ser demonstrado a partir de circunstâncias peculiares do caso concreto, o que não se verificou na hipótese dos autos.**

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp n. 1.029.890/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 11/10/2024).

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. MATÉRIA DE FATO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando ausência de fundamentação na prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.461.357/MT, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024).

Segundo a orientação adotada por esta Corte, todavia, é cabível a indenização a título de danos morais nas hipóteses nas quais ficar caracterizado o atraso excessivo e injustificado na entrega do imóvel:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL DECORRENTE DE ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO. COBRANÇA DE TAXA DE CESSÃO DE DIREITOS. ABUSIVIDADE. RESTITUIÇÃO DEVIDA. INCIDÊNCIA DO CDC. QUESTÃO NÃO PREQUESTIONADA. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF E 211 DO STJ.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante.

2. Não é cabível a cobrança da taxa de cessão de direitos sobre o valor do contrato prevista nas avenças elencadas na inicial, pois é desproporcional, uma vez que não guarda correspondência com nenhum serviço prestado pela incorporadora, implicando desvantagem exagerada para o consumidor. (REsp n. 1.947.698/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/3/2022, DJe de 7/4/2022).

3. A alegada afronta ao art. 406 do Código Civil, no tocante à cumulação de juros e correção monetária, não foi objeto de debate na apelação, sendo inovação no recurso, o que atrai a incidência dos óbices das Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

4. Ausente o prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, incidem os óbices dos enunciados n. 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.185.310/MA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 16/5/2025).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CARACTERIZADO. ATRASO EXCESSIVO.

1. Discute-se nos autos a ocorrência de dano moral indenizável em razão de atraso na entrega de imóvel.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica desta corte, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes.

3. Hipótese em que a lesão extrapatrimonial ficou caracterizada em razão do prazo excessivo para entrega do imóvel, que no caso foi de um ano. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.372.535/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023).

Na hipótese dos autos, verifica-se que o Tribunal de origem, no acórdão recorrido, indicou que o atraso na entrega foi de cerca de 3 (três) anos. Com efeito, ficou caracterizado atraso expressivo na entrega do imóvel, superior a 12 (doze) meses.

Por esse motivo, verifica-se que a condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), imposta pelo Tribunal de origem, está em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, razão pela qual incide a Súmula 83 do STJ ao caso.

Ademais, a alteração das conclusões a que chegou o Tribunal de origem, sobretudo no que se refere ao expressivo atraso na entrega do imóvel, demandaria, necessariamente, a revisão de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nos termos da fundamentação supra, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.982.859 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0249472-0

Número de Origem:
10263569120218110003

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

ADVOGADOS : ANA CLARA DUARTE CARVALHO PIRES - GO028699
LAÍS DE MATOS CAMPOS - GO062877

AGRAVADO : SERGIO DE ARAUJO

ADVOGADOS : MARILIA MESQUITA MIRANDA - MT0232630
MARILIA MESQUITA MIRANDA - MT023263

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

ADVOGADOS : ANA CLARA DUARTE CARVALHO PIRES - GO028699
LAÍS DE MATOS CAMPOS - GO062877

AGRAVADO : SERGIO DE ARAUJO

ADVOGADOS : MARILIA MESQUITA MIRANDA - MT0232630
MARILIA MESQUITA MIRANDA - MT023263

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026