



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3043678 - MG
(2025/0347435-3)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : VTR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO
MENDES - MG057180
AGRAVADO : LOURDES ANDRADE DOS SANTOS FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : LUCAS FAISSAL FIGUEIREDO PEREIRA - MG117378

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DANO MORAL DECORRENTE DE ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OPERAÇÃO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO. REEXAME. DESCABIMENTO. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

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

2. A falta de indicação pela parte recorrente de qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula nº 284 do STF, por analogia.

3. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, em contratos anteriores à lei 13.786/2018, 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.

5. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7 do STJ).

6. 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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3043678 - MG
(2025/0347435-3)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : VTR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO
MENDES - MG057180
AGRAVADO : LOURDES ANDRADE DOS SANTOS FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : LUCAS FAISSAL FIGUEIREDO PEREIRA - MG117378

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DANO MORAL DECORRENTE DE ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OPERAÇÃO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO. REEXAME. DESCABIMENTO. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

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

2. A falta de indicação pela parte recorrente de qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula nº 284 do STF, por analogia.

3. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, em contratos anteriores à lei 13.786/2018, 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.

5. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7 do STJ).

6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão por meio do qual neguei provimento ao agravo em recurso em razão da incidência dos óbices das Súmulas 282, 284/STF; e 7 do STJ, além da não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.

Em suas razões do agravo interno, a parte agravante afirma, além da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, a não incidência da Súmula 284/STF, visto que *"a fundamentação articulada pela parte agravante nas razões de seu apelo permite, sim, obter a exata compreensão da controvérsia suscitada nos autos, relativamente ao montante indenizatório dos danos morais, não obstante o fato de não se ter procedido à indicação dos respectivos dispositivos legais que restam violados"* (fl. 1552).

Aduz que houve o prequestionamento de toda a matéria objeto do recurso especial, bem como não incidir o impedimento do verbete 7 do STJ, ante a desnecessidade de reexame do acervo fático probatório dos autos.

A parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.

VOTO

Observo que as razões de agravo interno não são capazes de infirmar as conclusões da decisão agravada.

Efetivamente, não prospera a alegada negativa de prestação jurisdicional, visto que não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao almejado pela parte recorrente.

Verifico que o Tribunal de origem decidiu a questão tratada na presente demanda de forma fundamentada, conforme se depreende da leitura do seguinte excerto do acórdão recorrido (fls. 1167-1170):

É fato incontroverso que as partes firmaram, em 06 de fevereiro de 2013, contrato de promessa de compra e venda de imóvel, tendo por objeto o lote n. 20, quadra 20, localizado junto ao Loteamento Vitória Tênis Residence, na cidade de Pedro Leopoldo, doc. 12.

A Apelada pretende a rescisão do contrato de compra e venda dos lotes, ao argumento de que não foi imitada na posse do imóvel no prazo avençado, e de que houve propaganda enganosa quanto à área de lazer do empreendimento. De conformidade com a cláusula 6 do contrato, "a promitente vendedora imitira o(a) promissário(a) comprador(a) na posse do imóvel objeto do presente contrato na data em que se completar o pagamento de valor equivalente a 20% (cinte por cento) do valor total da presente negociação"

No caso, a Apelada demonstrou através dos comprovantes em doc. 14, que em dezembro de 2015 já havia quitado quantia superior a 20% do valor do contrato.

Ressalte-se que, embora as Apelantes aleguem que a Apelada foi imitada na posse do imóvel tempestivamente, não produziram qualquer prova desse fato.

Logo, restou evidenciado o descumprimento contratual capaz de amparar o pedido de rescisão do contrato por culpa das vendedoras.

Ademais, ainda que o contrato não especifique as obras de lazer e infraestrutura que seriam entregues, nem estabeleça o prazo para a entrega, o panfleto em doc.

17 comprova as alegações da Apelada quanto à propaganda veiculada para comercialização do bem.

Ressalte-se, ainda, que considerando que o contrato foi celebrado em 2013, e as Apelantes ao apresentarem contestação em 2019 não apresentaram qualquer documento demonstrando a conclusão das obras prometidas em período pretérito, é patente a demora injustificada para a entrega da obra.

Ressalte-se que o pedido de aplicação da Teoria do Adimplemento Substantial sequer pode ser conhecido, por configurar inovação recursal, tendo em vista que não foi formulado em contestação.

Sendo assim, não há como afastar a culpa das Apelantes pela rescisão do contrato, sendo incabível a retenção de valores por elas pretendida. Apenas para fins de esclarecimentos, embora a vendedora tenha arcado com despesas de publicidade, administração, impostos, corretagem e outros, não pode transferi-las ao comprador, que não deu causa à rescisão, e que foi prejudicado pela demora na conclusão da obra.

Logo, as Apelantes devem restituir à Apelada a integralidade das parcelas pagas em cumprimento ao contrato firmado, conforme fixado na sentença. Ressalte-se que os juros de mora de 1% ao mês são devidos desde a citação, quando as Apelantes foram constituídas em mora. Genericamente, conceitua-se o dano como qualquer mal ou ofensa pessoal, deterioração, prejuízo a uma pessoa (Dicionário da Língua Portuguesa, Caldas Aulete), sendo que, na linguagem jurídica, constitui a efetiva diminuição do patrimônio alheio, provocada por ação ou omissão de terceiro. infraestrutura que seriam entregues, nem estabeleça o prazo para a entrega, o panfleto em doc. 17 comprova as alegações da Apelada quanto à propaganda veiculada para comercialização do bem.

Ressalte-se, ainda, que considerando que o contrato foi celebrado em 2013, e as Apelantes ao apresentarem contestação em 2019 não apresentaram qualquer documento demonstrando a conclusão das obras prometidas em período pretérito, é patente a demora injustificada para a entrega da obra.

Ressalte-se que o pedido de aplicação da Teoria do Adimplemento Substantial sequer pode ser conhecido, por configurar inovação recursal, tendo em vista que não foi formulado em contestação.

Sendo assim, não há como afastar a culpa das Apelantes pela rescisão do contrato, sendo incabível a retenção de valores por elas pretendida. Apenas para fins de esclarecimentos, embora a vendedora tenha arcado com despesas de publicidade, administração, impostos, corretagem e outros, não pode transferi-las ao comprador, que não deu causa à rescisão, e que foi prejudicado pela demora na conclusão da obra.

Logo, as Apelantes devem restituir à Apelada a integralidade das parcelas pagas em cumprimento ao contrato firmado, conforme fixado na sentença. Ressalte-se que os juros de mora de 1% ao mês são devidos desde a citação, quando as Apelantes foram constituídas em mora. Genericamente, conceitua-se o dano como qualquer mal ou ofensa pessoal, deterioração, prejuízo a uma pessoa (Dicionário da Língua Portuguesa, Caldas Aulete), sendo que, na linguagem jurídica, constitui a efetiva diminuição do patrimônio alheio, provocada por ação ou omissão de terceiro.

[...]

Por atraso substancial entende-se aquele superior a um ano, que no caso dos autos restou evidenciado, estando, pois, configurado o dano moral indenizável.

A leitura dos fragmentos transcritos demonstra a falta de fundamento correto na alegação de contrariedade aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015, pois a matéria articulada nos embargos foi enfrentada pela Corte de origem.

Nesse contexto, não me parece ter ocorrido ilegalidade na rejeição dos embargos. O Tribunal de origem manifestou-se de forma clara sobre as questões e os pontos a respeito dos quais devia emitir pronunciamento.

Nenhum aspecto relevante para a solução da controvérsia deixou de ser examinado. A rejeição dos embargos, vale repetir, não representou, por si só, recusa de prestação da tutela jurisdicional adequada ao caso concreto, na medida em que a matéria neles ventilada foi enfrentada. Estão bem delimitadas, no acórdão recorrido, as premissas fáticas sobre as quais apoiada a convicção jurídica formada e foram feitos os esclarecimentos que, segundo os julgadores, pareceram necessários, tudo isso de modo fundamentado. Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, senão em discordância da ré com o resultado do julgamento, que lhe foi desfavorável. O acórdão recorrido apresenta fundamentos coerentes e ideias concatenadas.

Não contém afirmações que se rechaçam ou proposições inconciliáveis. Existe, em suma, harmonia entre a motivação e a conclusão.

Não constituem motivos para o reconhecimento de deficiência da prestação jurisdicional: (i) a recusa do julgador a enfrentar novamente matéria já decidida; (ii) a circunstância de o entendimento adotado no provimento judicial recorrido não ser o esperado pela parte; (iii) a ausência de menção expressa às normas jurídicas suscitadas pela parte; (iv) a falta de manifestação sobre aspectos que a parte considera importantes (em geral, benéficos às suas teses), se, no provimento judicial recorrido, houverem sido enfrentadas, ainda que mediante fundamentação concisa, as questões cuja resolução efetivamente influencia a solução da causa; (v) haver o julgador se negado a sanar contradição que não seja interna; e (vi) o fato de a decisão, ao acolher determinado argumento, não se reportar a todos os que lhe são contrários, os quais, em decorrência da lógica, são rejeitados. A finalidade dos embargos de declaração não é obter a revisão da decisão judicial ou a rediscussão da matéria nela abordada, mas aperfeiçoar a prestação jurisdicional, a fim de que seja clara e completa. O objetivo da jurisdição, de sua vez, é alcançar objetivamente a composição da lide (conflito de interesses), não discutir teses jurídicas nos moldes expostos pelas partes, como se fosse peça acadêmica ou trabalho doutrinário. Importante ressaltar que, se a fundamentação adotada pelo provimento judicial recorrido não se mostra suficiente ou correta na opinião da parte recorrente, isso não significa que ela não exista. Ausência de motivação não se confunde com fundamentação contrária ao interesse da parte. Confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE POSSE. DECISÃO MONOCRÁTICA DA LAVRA DESTE RELATOR QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DO ORA AGRAVANTE. SUPOSTA VIOLAÇÃO AO ARTIGO 489 DO CPC DE 2015. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO.

NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...].

2. 'Se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada' (AgInt no REsp 1.584.831/CE, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 14/6/2016, DJe 21/6/2016).

[...].

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.119.229/RJ, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 1/9/2022)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV E VI, E 1.022, II, PARÁGRAFO ÚNICO, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES.

1. Inexiste violação do art. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC quando o tribunal a quo examina as questões essenciais ao deslinde da demanda e decide, de modo objetivo, claro e motivado, sem incorrer em nenhum dos vícios previstos na referida norma processual e em negativa de prestação jurisdicional.

2. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ quando a questão discutida no recurso não foi objeto de prequestionamento pela instância ordinária, não obstante a oposição de embargos de declaração.

3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o acolhimento das teses defendidas no recurso especial exigir, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

4. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para sanar a obscuridade conhecer do agravo interno e negar-lhe provimento.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.156.716/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 2/12/2024, DJe de 5/12/2024).

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO. TRANSPORTE. ACIDENTE. DANO MORAL COLETIVO. RECUPERAÇÃO FLUIDA (FLUID RECOVERY). DISTINÇÃO. APLICAÇÃO NA HIPÓTESE CONCRETA. DANOS INDIVIDUAIS. OBSCURIDADE, OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação coletiva de consumo na qual é pleiteada a reparação dos danos morais e materiais decorrentes de falhas na prestação de serviços de transportes de passageiros que culminaram em dois acidentes, ocorridos em 13/03/2012 e 30/05/2012.

2. Os embargos de declaração, a teor do art. 1.022 do CPC, constituem-se em recurso de natureza integrativa destinado a sanar vício - obscuridade, contradição omissão ou erro material -, não podendo, portanto, serem acolhidos quando a parte embargante pretende, essencialmente, reformar o decidido.

3. O vício que autoriza a oposição dos embargos de declaração é a contradição interna do julgado, não a contradição entre este e o entendimento da parte, ou o

que ficara decidido na origem, ou, ainda, quaisquer outras decisões do STJ ou do STF.

4. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no REsp 1741681/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/3/2019, DJe 22/3/2019).

Assim, não vejo razão para anular o acórdão estadual.

Além disso, a tese de impossibilidade de cumulação de cláusula penal com indenização por dano moral não foi tratada pelo acórdão estadual, tampouco fora suscitada pela parte recorrente nos embargos de declaração opostos. Dessa forma, em razão da falta de prequestionamento do tema, incide o enunciado 282 do STF.

No que se refere ao montante indenizatório, observo que não houve indicação, nas razões do especial, do dispositivo de lei federal tido por afrontado, razão pela qual incide o teor da Súmula 284/STF ao caso dos autos.

Quanto ao dano moral, da análise do acórdão recorrido supramencionado, verifica-se que o Tribunal de origem concluiu pela sua configuração, visto o longo período de atraso na entrega do imóvel em questão - mais de 6 (seis) anos.

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, em contratos anteriores à lei 13.786/2018, 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 VENDEDORAS. 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.

(...) 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." (AgInt 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.

(AglInt 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, ainda, 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.

(AglInt 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.

(AglInt 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 os instâncias ordinárias fixaram expressamente como premissa a existência de atraso expressivo na entrega do imóvel, superior a 6 (seis) anos.

Assim, a condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais está em conformidade com a orientação deste STJ.

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, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.043.678 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0347435-3

Número de Origem:
10000220289409005 51009965020168130024

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

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 : VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : VTR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180

AGRAVADO : LOURDES ANDRADE DOS SANTOS FERREIRA DA SILVA

ADVOGADO : LUCAS FAISSAL FIGUEIREDO PEREIRA - MG117378

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : VTR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180

AGRAVADO : LOURDES ANDRADE DOS SANTOS FERREIRA DA SILVA

ADVOGADO : LUCAS FAISSAL FIGUEIREDO PEREIRA - MG117378

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026