



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3053293 - MG(2025/0359269-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
**AGRAVANTE** : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A  
**ADVOGADOS** : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451  
THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330  
**AGRAVADO** : MARCO ROGERIO BARCELOS  
**AGRAVADO** : MICHELLE SIMONE PORTO BARCELOS  
**ADVOGADO** : SAMUEL DUARTE VASCONCELOS - MG149595

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS *IN RE IPSA*. DESCABIMENTO. ABALO MORAL. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

#### **I. Caso em exame**

1. Agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

#### **II. Razões de decidir**

2. Tratando-se de aquisição imobiliária, o mero inadimplemento contratual é incapaz de gerar reparação moral, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

3. A Corte local concluiu que a demora na entrega do imóvel, por si só, repercutiu na esfera moral da parte agravante. Por isso, é de rigor a reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar os danos morais. Para entender que a situação dos autos apresentaria circunstâncias fáticas excepcionais a caracterizar danos morais, seria necessário reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

#### **III. Dispositivo**

4. Agravo nos próprios autos conhecido para dar provimento ao recurso especial.

## 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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3053293 - MG(2025/0359269-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
**AGRAVANTE** : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A  
**ADVOGADOS** : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451  
THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330  
**AGRAVADO** : MARCO ROGERIO BARCELOS  
**AGRAVADO** : MICHELLE SIMONE PORTO BARCELOS  
**ADVOGADO** : SAMUEL DUARTE VASCONCELOS - MG149595

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS *IN RE IPSA*. DESCABIMENTO. ABALO MORAL. VERIFICAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

#### **I. Caso em exame**

1. Agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

#### **II. Razões de decidir**

2. Tratando-se de aquisição imobiliária, o mero inadimplemento contratual é incapaz de gerar reparação moral, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

3. A Corte local concluiu que a demora na entrega do imóvel, por si só, repercutiu na esfera moral da parte agravante. Por isso, é de rigor a reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar os danos morais. Para entender que a situação dos autos apresentaria circunstâncias fáticas excepcionais a caracterizar danos morais, seria necessário reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

#### **III. Dispositivo**

4. Agravo nos próprios autos conhecido para dar provimento ao recurso especial.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF (fls. 750-752).

O acórdão do TJMG traz a seguinte ementa (fl. 640):

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. JUROS DE OBRA E ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. MULTA MORATÓRIA - ADEQUAÇÃO - DANO MORAL - CONFIGURAÇÃO - QUANTUM INDENIZATÓRIO- PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSOS DESPROVIDOS. A ilegitimidade passiva das rés não se sustenta, considerando que o pedido de restituição dos valores pagos a título de juros de obra decorre do atraso na entrega do imóvel, imputável às apelantes. Não pode prevalecer prazo vinculado ao contrato de financiamento com a instituição financeira eis que este não diz respeito aos consumidores, que já haviam pactuado prazo quando da promessa de compra e venda. A indenização por dano moral encontra-se fixada dentro dos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade. Não há comprovação nos autos de que o imóvel seria utilizado para locação, afastando-se a pretensão de lucros cessantes, conforme inclusive já pacificado pelo STJ.

No recurso especial (fls. 654-668), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente aduziu, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 186 e 927 do CC/2002, afirmando que o mero atraso na entrega da obra não justificaria a condenação por danos morais.

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 714-722).

O agravo (fls. 757-767) afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 773-781).

É o relatório.

## VOTO

Tratando-se de aquisição imobiliária e de seus desdobramentos, o mero inadimplemento contratual é incapaz de gerar reparação moral, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

Em casos semelhantes, o Superior Tribunal de Justiça entende que "*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"* (AgInt no REsp n. 1.889.207/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024).

Com a mesma orientação:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.

**2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, consequentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual. (grifo nosso)**

3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp n. 1.408.540/MA, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS CUMULADA COM COBRANÇA E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/15. AUSÊNCIA. TEMA 970/STJ. 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 NA ENTREGA DE IMÓVEL. NÃO PRESUMÍVEIS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA.

[...]

9. A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido de que o mero descumprimento contratual, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, não acarreta, por si só, danos morais, devendo ser comprovadas circunstâncias excepcionais que importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes compradores.

[...]

11. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais e determinar que a liquidação do valor devido a título de lucros cessantes seja limitada aos prejuízos excedentes pelo período de atraso na entrega do imóvel.

(REsp n. 2.067.706/MG, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/8/2023, DJe de 24/8/2023.)

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO.

1. A condenação por danos morais *in re ipsa*, apenas pelo atraso na entrega do imóvel, sem demonstração de consequências fáticas capazes de acarretar dor e sofrimento indenizável, não se sustenta.

2. Entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal Superior.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.103.849/SE, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO.

1. Ação resolutória de contrato cumulada com restituição de valores, reparação de danos materiais e compensação de danos morais, em virtude de atraso na entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

[...]

3. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que "o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial".

4. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 2.196.816/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRA. ENTREGA. ATRASO. DANOS MORAIS.

[...]

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, não acarreta, por si só, danos morais.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.305.660/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/8/2019, DJe 14/8/2019.)

A Corte concluiu que a demora na entrega do imóvel, por si só, repercutiu na esfera moral da parte recorrida, o que não se admite. Confira-se (fl. 644):

Por fim, no tocante à indenização fixada a título de dano moral, merece ser mantida a sentença neste ponto.

Já no tocante à indenização fixada, cumpre-nos destacar que o atraso na entrega do bem, devidamente demonstrado, não pode ser compreendida como mero dissabor, restando patente à falha na prestação de serviço e a lesão a direitos da personalidade da parte apelada ao não ter o imóvel entregue na data ajustada.

Para entender que a situação dos autos apresentaria circunstâncias fáticas excepcionais a caracterizar danos morais, seria necessário reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

Acrescente-se que, na petição inicial, a parte autora, ora recorrida, sequer indicou uma circunstância excepcional a justificar a reparação moral pretendida, limitando-se a narrar meros desconfortos advindos do atraso na entrega do imóvel. Veja-se (fls. 14-15):

#### **DO DANO MORAL INDIVIDUALIZADO PARA CADA AUTOR (grifos originais)**

Os Autores programaram sua vida considerando, obviamente, a data prevista para a entrega do imóvel, porém, com o atraso, os Autores foram apunhalados em seu planejamento financeiro e familiar! Não se deve olvidar que alterações abruptas no planejamento financeiro de uma pessoa lhe causa não só sofrimento, mas também a humilhação de ter que alterar todos os planos profissionais, familiares e outros.

Ainda, além de todas as provas já juntadas aos autos, trazem os Autores o *link* de *google* drive com a funcionária da Ré dizendo que o imóvel será entregue sim com atraso muito longo, e vídeo de funcionários da obra fazendo festa no prédio ainda inacabado, enquanto os Autores passavam para visitar o andamento das obras e implorar para que seu imóvel fosse entregue logo:

Ao assinar o contrato com a Construtora para a aquisição da tão sonhada e árdua conquista da casa própria, os Autores comemoraram com seus familiares, amigos queridos e colegas de trabalho. Entrementes, ao ter que comunicar para todos que não receberia o imóvel na data prevista, e que não tinha sequer uma previsão razoável para o recebimento do imóvel, nem em um esforço colossal ela seria capaz de imaginar ser tão humilhada, como realmente foi!

Ademais, já não bastasse o absurdo do atraso na entrega do imóvel por culpa da PARTE RE, em razão deste atraso, as dívidas se multiplicavam, com custas de moradia, além de cobranças vergonhosas e ilegais. Qualquer ser humano nesta situação padece num sofrimento sem fim, porque não se trata de aquisição de um objeto cujo valor é baixo, mas ao contrário, é exorbitante, e correr o risco de perder todo o investimento e se afundar em dívidas, retira o sono, a saúde, acaba com amizades, relacionamentos, destruindo todos os sonhos da pessoa, transformando a vida dela em um verdadeiro pesadelo. Isto sim é DANO MORAL.

Portanto, os Autores requerem a condenação das Rés ao pagamento de indenização de por DANOS MORAIS, em razão do que foi exposto na exordial, em valor sugerido de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) para cada Autor, tendo em vista que são 2 Autores nos autos, e que o dano moral afeta a pessoa em sua esfera individual, pois cada parte sofreu em sua individualidade, e é justo que cada parte receba seu dano moral.

Igual proceder ocorreu nas contrarrazões à apelação e nas contrarrazões ao recurso especial da parte recorrente (cf. fls. 605-606 e 714-722).

Por isso, é de rigor a reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar os danos morais.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo nos próprios autos para DAR PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de excluir os danos morais.

Honorários advocatícios sucumbenciais para os advogados dos autores, ora recorridos, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC/2015.

Verba honorária para os causídicos da parte ré arbitrada em 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico obtido (CPC/2015, art. 85, § 2º), este entendido como a somatória dos pedidos indenizatórios rejeitados, observando-se a eventual a gratuidade da justiça deferida na instância de origem à parte contrária, nos termos do § 3º do art. 98 do CPC/2015.

Configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC/2015), as custas deverão ser suportadas na proporção do decaimento das partes.

Os valores de todos os encargos sucumbenciais deverão ser apurados em liquidação de sentença.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AREsp 3.053.293 / MG**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0359269-8

Número de Origem:

10000242154078003 50471192020228130079

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

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

AGRAVANTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

ADVOGADOS : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451

AGRAVADO : MARCO ROGERIO BARCELOS

AGRAVADO : MICHELLE SIMONE PORTO BARCELOS

ADVOGADO : SAMUEL DUARTE VASCONCELOS - MG149595

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

### **TERMO**

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

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

Brasília, 16 de março de 2026