



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3053320 - RJ(2025/0359374-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
AGRAVADO : CARLOS FERNANDO ANIZIO
ADVOGADOS : ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613
RICARDO COELHO DE ARAUJO - RJ180239
RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
INTERES. : CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
INTERES. : CR2 CAMPINHO EMPREENDIMENTOS LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Se os artigos apontados como violados não apresentam conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

2. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea “a” também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea “c” da norma constitucional.

3. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.

4. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais especificando as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3053320 - RJ(2025/0359374-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
AGRAVADO : CARLOS FERNANDO ANIZIO
ADVOGADOS : ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613
RICARDO COELHO DE ARAUJO - RJ180239
RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
INTERES. : CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
INTERES. : CR2 CAMPINHO EMPREENDIMENTOS LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Se os artigos apontados como violados não apresentam conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

2. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea “a” também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea “c” da norma constitucional.

3. A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento de que o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização. Precedentes.

4. No caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais especificando as circunstâncias do caso concreto que ensejariam a reparação.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por SPE SILVIA POZZANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RELAÇÃO DE CONSUMO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS RÉUS. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE RESIDENCIAL. MORA EVIDENCIADA. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANOS MORAIS DEVIDAMENTE ARBITRADOS EM R\$ 7.000,00 PARA O AUTOR. MANUTENÇÃO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. - A obrigação a cargo da construtora consistente na entrega da unidade imobiliária adquirida na planta somente resta adimplida quando da entrega das chaves, sendo a data de expedição do habite-se irrelevante para tanto. O atraso na entrega de imóvel acima do razoável caracteriza dano de cunho moral. - Mora das rés que restou configurada por período considerável; Abusividade na cláusula contratual que prevê o início da contagem do prazo para entrega do imóvel a partir da data da assinatura do contrato de financiamento; Danos morais configurados e devidamente fixados em R\$ 7.000,00 para o autor; Manutenção da sentença; DESPROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO” (e-STJ fls. 584/585).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 715/716).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 620/633), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 884 do Código Civil – enriquecimento sem causa, pois qualquer condenação sem comprovação de dano importaria locupletamento indevido do recorrido;

(ii) art. 927 do Código Civil – porque o mero atraso na entrega do imóvel não configura, por si só, dano moral, exigindo demonstração de ato ilícito e efetivo prejuízo extrapatrimonial; e

(iii) art. 944 do Código Civil – pois *“a indenização mede-se pela extensão do dano”*, o que afastaria condenação desproporcional e sem lastro probatório (e-STJ fl. 627).

Alega, ainda, a impossibilidade de inversão da cláusula penal em favor do consumidor, afirmando: (a) inexistência de atraso imputável à recorrente; (b) inadimplência do recorrido quanto ao saldo devedor/financiamento; (c) que a averbação do habite-se não seria condição para a obtenção de financiamento; e (d) que não cabe ao Judiciário *“imiscuir na vontade dos contratantes”* para ajustar cláusula penal em favor de uma das partes, em razão da autonomia privada e da vedação ao enriquecimento sem causa, concluindo *“não há que se falar em qualquer valor a ser pago a título de multa por atraso”* (e-STJ fls. 624/628).

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 703/711).

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 714/721), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

Nota-se a patente deficiência de fundamentação do recurso no que diz respeito à tese da inversão da cláusula penal, porquanto os dispositivos legais invocados não apresentam comando normativo suficiente para fundamentar a tese defendida nas razões do apelo nobre.

A deficiência na fundamentação do recurso atrai à hipótese a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

A respeito:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. JULGADO FUNDAMENTADO. PRETENSÃO DE NOVO JULGAMENTO DA CAUSA. INVIABILIDADE. JULGAMENTO VIRTUAL. OPOSIÇÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO IDÔNEA. PARCIALIDADE E NULIDADE DA PERÍCIA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL INSUFICIENTES PARA SUSTENTAR A TESE DEFENDIDA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA COMINADA. CARÁTER PROTETÓRIO CONFIGURADO. REVISÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.

2. O entendimento desta Corte Superior é de que não existe previsão no ordenamento pátrio ao julgamento presencial, que pode ser realizado de forma virtual, mesmo com a oposição expressa e tempestiva da parte, pois essa oposição não é, por si só, causa de nulidade ou cerceamento de defesa. Ademais, pontua-se que a oposição ao julgamento virtual deve ser acompanhada de fundamentação idônea na qual fique evidenciado o efetivo prejuízo ao direito de defesa da parte, o que não ocorreu, na hipótese, pois a parte interessada sequer mencionou a intenção de proferir sustentação oral.

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido no sentido de que deve ser declarada nula a perícia por parcialidade do perito e no de que não é cabível a multa cominada nos embargos de declaração, ante a ausência de seu caráter protetório, exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

4. Não se admite o recurso especial, por fundamentação deficiente, quando o conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados não são aptos a lastrear a tese vertida no apelo. Incidência da Súmula n.º 284 do STF.

5. Agravo interno não provido”.

(AgInt no AREsp n. 2.653.080/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024 - grifou-se)

Referido óbice processual impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS ALEGADOS VIOLADOS. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO.

(...)

3. A mera insurgência desacompanhada de argumentação jurídica a sustentá-la configura fundamentação deficiente e torna incompreensível a controvérsia, que, em sede de especial, cinge-se, nos termos das alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional, à demonstração fundamentada de contrariedade ou negativa de vigência pelo tribunal a quo à legislação ou tratado federal e à divergência interpretativa, o que absolutamente no caso em apreço não aconteceu. Na espécie, faz-se inarredável a incidência da Súmula 284 do STF: 'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia'.

(...)

6. *Agravo regimental não provido*".

(AgRg no Ag 1369415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2011, DJe 04/10/2011)

A respeito da indenização por danos morais, já se encontra sedimentado na jurisprudência desta Corte o entendimento de que, em hipóteses como a presente, o simples descumprimento contratual não enseja reparação de danos morais, os quais deveriam ser efetivamente demonstrados para se cogitar ser caso de indenização:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SIMPLES INADIMPLENTO CONTRATUAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A demora na entrega do imóvel, em regra, constitui mero inadimplemento contratual o que, por si só, não gera o dever de indenizar. Danos morais afastados.

2. *Agravo interno a que se nega provimento*" (AgInt no REsp 1.776.051/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/3/2019, DJe 8/4/2019).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA OCORRÊNCIA DE DANO MORAL. MERO INADIMPLENTO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR DECISÃO AGRAVADA E, EM NOVO EXAME DO FEITO, CONHECER DO AGRAVO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A decisão agravada deve ser reconsiderada, pois o apelo nobre, no tocante aos arts. 186 e 927 do Código Civil, não encontra óbice na Súmula 7 do STJ, passando-se a novo exame.

2. Consoante a remansosa jurisprudência desta Corte Superior, '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' (AgInt no REsp 1.719.311/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe de 28/05/2018).

3. Na hipótese, o Tribunal Estadual concluiu pela caracterização dos danos morais baseando-se apenas no mero inadimplemento contratual resultante do atraso na entrega da obra, sem especificar as circunstâncias que ensejariam a demonstração da lesão extrapatrimonial. Nesse contexto, deve ser reformado o v. acórdão estadual para se alinhar à jurisprudência desta Corte, e, por consequência, afastar a condenação da ora agravante em indenização a título de danos morais.

4. *Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo*

exame do feito, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial" (AgInt no AREsp 1.067.294/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/3/2019, DJe 29/3/2019).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral.

Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 1.046.178/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018).

No presente caso, o Tribunal de origem manteve a condenação da parte recorrente ao pagamento de indenização por danos morais com base nos seguintes fundamentos:

"No que concerne à pretensão de compensação a título de danos morais, insta ressaltar que a jurisprudência desta Corte possui entendimento pacífico no sentido de que o mero inadimplemento contratual não causa, por si só, danos extrapatrimoniais indenizáveis.

Neste particular, a Jurisprudência do STJ vem entendendo por relativizar o fato concreto e sua circunstância de modo a afastar o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais passíveis de indenização.

Restou incontroverso o atraso na entrega do imóvel. O que há, portanto, é o inadimplemento das apelantes, que faz surgir aos apelados o direito à indenização pelos danos decorrentes desse inadimplemento.

No caso em tela, inegável os dissabores, aborrecimentos e frustrações da expectativa dos autores ante ao atraso na entrega do imóvel. No entanto, estes sentimentos estão cada dia mais presentes na vida cotidiana do homem médio, em razão da própria existência em uma sociedade múltipla e diversificada, razão pela qual não se mostra coerente estabelecer que qualquer estímulo negativo ou dissabor configure dano moral.

Desta forma, o STJ tem entendido que pequeno atraso na entrega da obra, não caracteriza lapso temporal passível de afetar direito da personalidade do adquirente, não havendo o que se falar em dano moral indenizável. No entanto, na hipótese aqui analisada, não estamos diante de um pequeno atraso, mas sim de uma mora superior a 01 ano.

E, considerando-se tal cenário, diante das peculiaridades do caso concreto, tem-se que o valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), para o autor, a título de danos morais atende satisfatoriamente aos princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa". (e-STJ fl. 590)

Nesse contexto, deve ser mantida a condenação em danos morais, visto ter sido trazida aos autos situação extraordinária capaz de ensejá-la.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e nesta extensão negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 17% (dezessete por cento) sobre o valor atualizado da condenação, os quais devem ser majorados para

o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.053.320 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0359374-8

Número de Origem:

00286473320158190209 202524507733 286473320158190209

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007

AGRAVADO : CARLOS FERNANDO ANIZIO

ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963

RICARDO COELHO DE ARAUJO - RJ180239

ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613

INTERES. : CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

INTERES. : CR2 CAMPINHO EMPREENDIMENTOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de março de 2026