SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236606 - MG(2025/0370530-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
		THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
RECORRIDO	:	DENIZETE DE ARAUJO BRAZ
RECORRIDO	:	ERIKA CRISTINA DE ARAUJO BRAZ
ADVOGADO	:	FELIPE BRUNO CARVALHO ANDRADE DE OLIVEIRA - MG169363

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal estadual que reformou parcialmente a sentença para inverter a cláusula penal por inadimplemento, aplicar multa de 1% ao mês às consumidoras nos termos do Tema n. 971 do STJ e condenar ao ressarcimento dos aluguéis pagos durante o atraso, mantendo os danos morais e majorando honorários recursais.

2. A controvérsia versa sobre ação de indenização por danos materiais e morais decorrente de atraso na entrega de imóvel, com pedidos de multa moratória mensal, compensação por danos morais e ressarcimento de aluguéis.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de multa de 1% ao mês sobre os valores pagos durante o atraso e de danos morais de R$ 20.000,00, com sucumbência recíproca e honorários em 10% sobre a condenação.

4. A Corte de origem negou provimento ao recurso da ré e deu provimento ao das autoras para inverter a cláusula penal e condenar ao ressarcimento de aluguéis, mantendo os danos morais e majorando honorários recursais em 15%. Em embargos, assentou a não incidência do Tema n. 970 por se tratar de dano emergente relativo a aluguéis efetivamente pagos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, em violação do art. 1.022, II, do CPC, pela não apreciação do Tema n. 970 do STJ; (ii) saber se o atraso na entrega do imóvel, por si só, configura dano moral indenizável, à luz dos arts. 186 e 927 do CC; e (iii) saber se o dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA55555003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:25:57
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: 26a801a0-714c-47e3-b4d5-07c041206099

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal a quo enfrentou de modo claro e fundamentado os pontos controvertidos e justificou a não aplicação do Tema n. 970 por se tratar de dano emergente.

7. Ocorreu a ofensa aos arts. 186 e 927 do CC, pois o mero atraso na entrega do imóvel, sem circunstâncias excepcionais, não configura dano moral indenizável; prejudicada a análise das demais matérias suscitadas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: "1. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022, II, do CPC. 2. Ocorreu a ofensa aos arts. 186 e 927 do CC, pois o atraso ordinário na entrega do imóvel não configura dano moral. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para julgar prejudicado o dissídio jurisprudencial".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 5º, X; CC, arts. 186 e 927, parágrafo único; CPC, art. 1.022, II; CDC, arts. 6º, VI, e 14.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.939.184/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, AREsp n. 2.897.174/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025; STJ, AREsp n. 2.662.553/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 16/6/2025; STJ, AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55555003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:25:57
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: 26a801a0-714c-47e3-b4d5-07c041206099

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236606 - MG(2025/0370530-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
		THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
RECORRIDO	:	DENIZETE DE ARAUJO BRAZ
RECORRIDO	:	ERIKA CRISTINA DE ARAUJO BRAZ
ADVOGADO	:	FELIPE BRUNO CARVALHO ANDRADE DE OLIVEIRA - MG169363

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal estadual que reformou parcialmente a sentença para inverter a cláusula penal por inadimplemento, aplicar multa de 1% ao mês às consumidoras nos termos do Tema n. 971 do STJ e condenar ao ressarcimento dos aluguéis pagos durante o atraso, mantendo os danos morais e majorando honorários recursais.

2. A controvérsia versa sobre ação de indenização por danos materiais e morais decorrente de atraso na entrega de imóvel, com pedidos de multa moratória mensal, compensação por danos morais e ressarcimento de aluguéis.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de multa de 1% ao mês sobre os valores pagos durante o atraso e de danos morais de R$ 20.000,00, com sucumbência recíproca e honorários em 10% sobre a condenação.

4. A Corte de origem negou provimento ao recurso da ré e deu provimento ao das autoras para inverter a cláusula penal e condenar ao ressarcimento de aluguéis, mantendo os danos morais e majorando honorários recursais em 15%. Em embargos, assentou a não incidência do Tema n. 970 por se tratar de dano emergente relativo a aluguéis efetivamente pagos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, em violação do art. 1.022, II, do CPC, pela não apreciação do Tema n. 970 do STJ; (ii) saber se o atraso na entrega do imóvel, por si só, configura dano moral indenizável, à luz dos arts. 186 e 927 do CC; e (iii) saber se o dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal a quo enfrentou de modo claro e fundamentado os pontos controvertidos e justificou a não aplicação do Tema n. 970 por se tratar de dano emergente.

7. Ocorreu a ofensa aos arts. 186 e 927 do CC, pois o mero atraso na entrega do imóvel, sem circunstâncias excepcionais, não configura dano moral indenizável; prejudicada a análise das demais matérias suscitadas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: "1. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022, II, do CPC. 2. Ocorreu a ofensa aos arts. 186 e 927 do CC, pois o atraso ordinário na entrega do imóvel não configura dano moral. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para julgar prejudicado o dissídio jurisprudencial".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 5º, X; CC, arts. 186 e 927, parágrafo único; CPC, art. 1.022, II; CDC, arts. 6º, VI, e 14.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.939.184/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025; STJ, AREsp n. 2.897.174/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025; STJ, AREsp n. 2.662.553/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 16/6/2025; STJ, AREsp n. 2.760.737/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (SPE) LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em apelação cível nos autos de ação de indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 601):

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA – CONDENAÇÃO EM MULTA – MINORAÇÃO DANO MORAL – INVERSÃO DA MULTA POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – TEMA 971 STJ – REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. - O atraso na entrega da obra se deu por culpa da construtora, e a cláusula supracitada deve ser interpretada em favor do comprador, devendo incidir, também, em reprimenda à mora da vendedora, tudo em observância ao princípio do equilíbrio contratual e da isonomia entre as partes. - Para fixação do quantum indenizatório a título de dano moral, deve-se ter por base

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, levando-se em consideração, ainda, a finalidade de compensar o ofendido pelo constrangimento indevido que lhe foi imposto e, por outro lado, desestimular o responsável pela ofensa a praticar atos semelhantes no futuro, sendo assim, considero adequada, a quantia fixada pelo magistrado. - Não há que se falar em bis in idem na cumulação da multa por atraso com a indenização pelos danos materiais, pois possuem propósitos diferentes: a multa tem caráter punitivo, aplicando-se à construtora pelo descumprimento do prazo, enquanto a obrigação de ressarcir os aluguéis pagos no período de mora visa reparar o prejuízo efetivamente sofrido pela compradora.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 636):

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. REJEIÇÃO. Não há contradição no acórdão embargado, pois a indenização reconhecida decorre da perda patrimonial efetiva, correspondente a valores efetivamente pagos a título de aluguel, e não de lucros cessantes. A multa por atraso tem caráter punitivo, enquanto a obrigação de ressarcir os aluguéis pagos visa reparar prejuízo efetivamente sofrido, não havendo falar na hipótese de aplicação do Tema 970 do STJ. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão da matéria já decidida, nos termos do art. 1.022 do CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO-CV Nº 1.0000.24.459911-4/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - EMBARGANTE: COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. - EMBARGADO: DENIZETE DE ARAUJO BRAZ, ERIKA CRISTINA DE ARAUJO BRAZ.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 985 e 1.022, II, do CPC, porque o acórdão não teria enfrentado omissões indicadas nos embargos de declaração, relativas à inadequada cumulação de multa por atraso com lucros cessantes/reembolso de aluguéis e à aplicação dos Temas n. 970 e 971 do STJ, porquanto a Corte local teria mantido condenações com base apenas no atraso; e

b) 186 e 927 do CC, visto que o mero atraso na entrega de imóvel não configuraria violação a direito da personalidade apta a gerar dano moral.

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu (fls. 654-658) dos entendimentos do STJ sobre: a) impossibilidade de cumulação de cláusula penal e lucros cessantes/reembolso de aluguéis em atraso na entrega de imóvel (Tema n. 970 do STJ); b) possibilidade de inversão da cláusula penal em favor do comprador apenas como parâmetro indenizatório, sem cumulação com lucros cessantes (Tema n. 971 do STJ); c) não cabimento de dano moral quando fundado apenas no atraso da entrega do imóvel, conforme REsp 1903945/MG, REsp 1943365/MG e AgInt no AREsp 1.211.877/RJ.

Requer o provimento do recurso para que se exclua a condenação por danos morais e se afaste a cumulação da multa por atraso com lucros cessantes/reembolso de aluguéis; requer ainda o provimento do recurso para que se atribua efeito suspensivo ao especial, a fim de se obstar o prosseguimento do cumprimento de sentença até o julgamento.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não deve ser conhecido por pretender reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ) e interpretação de cláusulas contratuais (Súmula n. 5 do STJ); aponta ausência de violação ao CPC 1.022 e 985; sustenta a falta de cotejo analítico para a alínea *c* do art. 105, III, e a ausência de prequestionamento dos dispositivos civis; defende a manutenção do dano moral e o indeferimento do efeito suspensivo, requerendo o não conhecimento, e, caso conhecido, o desprovimento do recurso (fls. 672-689).

O recurso especial foi admitido (fls. 694-697).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou a condenação da ré ao pagamento de multa

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

moratória mensal de 1% sobre os valores pagos no período de atraso, a compensação por danos morais e o ressarcimento dos aluguéis pagos durante a mora da construtora.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento de multa de 1% ao mês sobre os valores pagos durante o atraso, com correção pela tabela da CGJ a partir de cada mês, e ao pagamento de danos morais no total de R$ 20.000,00 (R$ 10.000,00 para cada autora), com correção e juros; fixou sucumbência recíproca em 50% para cada parte e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação (fls. 602-603).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença: negou provimento ao primeiro recurso da ré e deu provimento ao segundo recurso das autoras para inverter a cláusula penal por inadimplemento, aplicando multa de 1% ao mês em favor das consumidoras nos termos do Tema n. 971 do STJ, e condenar a ré ao ressarcimento dos aluguéis pagos durante o atraso; manteve a condenação por danos morais e realinhou os honorários, majorando honorários recursais em 15% sobre o valor da condenação (fls. 607-610).

II - Da negativa de prestação jurisdicional

Afasta-se a alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

A parte recorrente alega ter havido omissão do Tribunal local ao não observar o Tema n. 970 desta Corte, em que pese a provocação em sede de recurso de embargos de declaração.

O Tribunal recorrido entendeu pela não incidência do tema ao caso, pois o pedido indenizatório pelos danos materiais não se deu na condição de lucros

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

cessantes, mas de dano emergente, por se tratar de valores dos aluguéis efetivamente custeados em decorrência do atraso na entrega da obra, conforme se verifica do seguinte trecho do julgado (fl. 638):

> Isso porque observa-se que embora os embargantes sustentem a existência de contradição no julgado, ao fundamento de que o STJ, quando do julgamento do Tema 970, decidiu a respeito da impossibilidade de cumulação de multa contratual e lucros cessantes, a hipótese dos autos não condiz com o supramencionado Tema, notadamente considerando a ausência de reconhecimento de lucros cessantes.
>
> Ora, o que o acórdão embargado reconheceu, em verdade, foi o dano material devido à parte embargante pelos valores locatícios por ela de fato custeados, e não aqueles que deixou de obter com o atraso na entrega do bem.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III - Arts. 186 e 927 do CC

No caso, o Tribunal *a quo* reconheceu a ocorrência de dano moral diante do inadimplemento contratual pelo atraso na entrega do imóvel.

Destaco o trecho do acórdão do recurso de apelação (fl. 605):

> Sobre o valor do dano moral, sabe-se que, segundo a melhor doutrina e reiterada jurisprudência, compete ao julgador ponderar a gravidade objetiva do dano, a personalidade da vítima, considerando-se sua situação sócio-econômico-financeira, sua reputação, a gravidade da falta e as condições do autor do ilícito. E, mais, a fixação do quantum indenizatório deve ser adequada para servir de como forma de amenizar a angústia e sofrimento experimentado pela parte ofendida.
>
> Presente o liame de causalidade entre a conduta da ré e o dano suportado pela autora, para a definição da responsabilidade de indenizar por dano moral, assegurando-lhe, pois, o direito ao recebimento de indenização pelos danos ocasionados decorrentes de sua violação, nos termos do art. 5º, X, da Constituição Federal, art. 186, do Código Civil e art. 6º, VI, do Código de Defesa do Consumidor, sendo objetiva sua responsabilidade, conforme art. 927, parágrafo único do Código Civil e art. 14, do Código Consumerista. .

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

Nesse contexto, a análise do trecho transcrito revela violação aos dispositivos legais mencionados, porquanto o entendimento do acórdão estadual está em desconformidade com a jurisprudência constante desta Corte, que reconhece a existência de dano moral para o atraso na entrega de imóvel somente quando há demonstração de consequências fáticas excepcionais ou atraso excessivo, o que não ocorreu na hipótese.

Nesse sentido:

> DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. DANO MORAL. PARCIAL PROVIMENTO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Recurso especial interposto por construtora contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que reconheceu sua legitimidade passiva para responder por danos decorrentes de atraso na entrega de unidade imobiliária e condenou ao pagamento de indenização por danos morais.
>
> 2. Fato relevante. O autor adquiriu unidade imobiliária com entrega prevista para abril de 2010, prorrogada para outubro de 2010, mas efetivamente concluída em fevereiro de 2011. A posse do imóvel ocorreu apenas em fevereiro de 2012, após obtenção do "habite-se".
>
> 3. Decisões anteriores. Sentença condenou as rés ao pagamento de lucros cessantes, ressarcimento de cotas condominiais e danos morais. Acórdão reformou parcialmente a sentença, excluindo os lucros cessantes com base no Tema 970 do STJ e majorando os danos morais para R$ 10.000,00.
>
> II. Questão em discussão
>
> 4. Há duas questões em discussão: (I) saber se a construtora possui legitimidade passiva para responder pelos danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel; e (II) saber se o atraso na entrega do imóvel, por si só, configura dano moral indenizável.
>
> III. Razões de decidir
>
> 5. A construtora integra a cadeia de fornecimento de produtos e serviços, sendo solidariamente responsável pelos vícios e defeitos apresentados, conforme interpretação do Código de Defesa do Consumidor.
>
> 6. A responsabilidade primária do incorporador não exclui a responsabilidade solidária dos demais participantes do negócio, como o construtor, perante o consumidor.

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

7. O atraso na entrega do imóvel, por apenas quatro meses após o prazo de tolerância, não demonstrou circunstâncias excepcionais que ultrapassassem o mero inadimplemento contratual e configurassem ofensa a direito da personalidade.

8. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o mero atraso na entrega de imóvel, sem demonstração de consequências fáticas que extrapolem o mero aborrecimento, não enseja indenização por dano moral.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial parcialmente provido para afastar a condenação por danos morais. (REsp n. 1.939.184/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025, destaquei.)

AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. PEDIDO DE REFORMA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A ausência de impugnação a fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo hígido atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

2. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a inexistência de caso fortuito ou de força maior para justificar o atraso na entrega da obra demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o atraso na entrega do imóvel gera para o promitente-comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido e decorre da simples privação do uso do bem, sendo cabível a condenação ainda que se trate de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4. O simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso de poucos meses na entrega de imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, exigindo-se a demonstração de circunstâncias excepcionais que configurem lesão a direito da personalidade, o que não ocorreu na hipótese.

5. No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu pela ocorrência do adimplemento substancial ao considerar ínfimo o período de atraso na entrega da obra (inferior a quatro meses), afastando o pedido de resolução do contrato. A reforma dessa conclusão encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial interposto por WILLIAN SUTIL DA SILVA E OUTROS. Agravo conhecido para conhecer

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

parcialmente do recurso interposto por MONTE AZUL INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONDOMÍNIO MIRANTE II SPE LTDA. e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento. (AREsp n. 2.897.174/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025, destaquei.)

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a condenação ao pagamento de indenização por dano moral, prejudicada a análise das demais matérias suscitadas.**

É o voto.

Documento eletrônico VDA55221306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:36:36
Código de Controle do Documento: 666633b0-85a2-4ac7-b8f5-6cfabecfe37b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.236.606 / MG

Número Registro: 2025/0370530-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000244599114003 52573843420238130024

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	COROADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
		MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451
RECORRIDO	:	DENIZETE DE ARAUJO BRAZ
RECORRIDO	:	ERIKA CRISTINA DE ARAUJO BRAZ
ADVOGADO	:	FELIPE BRUNO CARVALHO ANDRADE DE OLIVEIRA - MG169363

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA55528431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:56:23
Código de Controle do Documento: 39b5687e-411b-4657-a18e-c8d5de4f4cd1

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

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55528431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:56:23
Código de Controle do Documento: 39b5687e-411b-4657-a18e-c8d5de4f4cd1